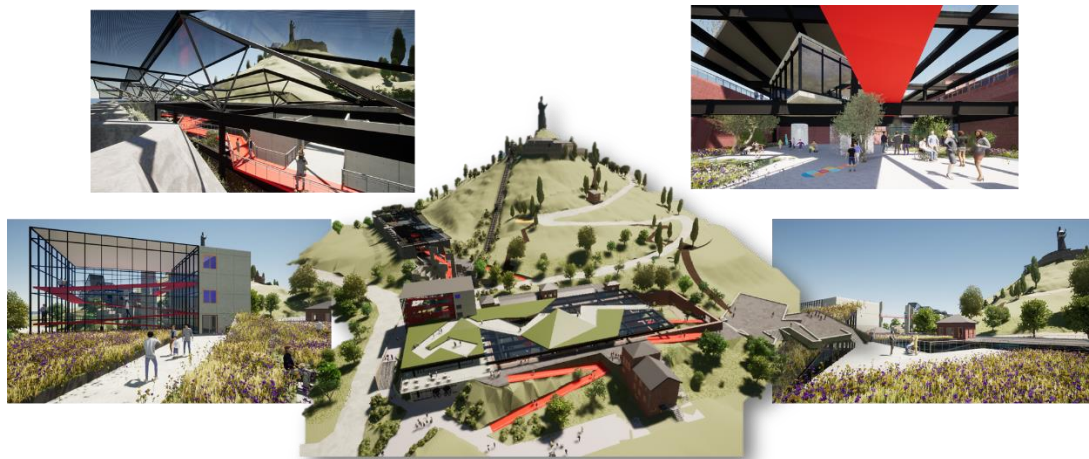


Anexo 9. Extensión y Utopía, etapas 02 y 03



Fase 3. PLAN DIRECTOR DE LOS CERROS DEL OTERO Y SAN JUANILLO

Dirección técnica: TERYSOS DO BRAIL, Ltda.

José Antonio Hoyuela Jayo

Doctor Arquitecto (España – Brasil)

Coordinación: GEOCYL Consultoria

Eduardo Bustillo, geógrafo

Arquitectos e ingenieros colaboradores TERYSOS do BRASIL, Ltda

Felipe Pires, arquitecto e ingeniero

Michel Sahc, ingeniero, DISTRUCT Solutions sarl

Ciro Martins, arquitecto especialista en HBIM

Bruno Schreiber, arquitecto especialista en BIM

Otras colaboraciones:

Ismael Pizarro, arquitecto especialista en paisajes sostenibles

Jessica Merrys, arquitecta

Bernardo Llorca, ingeniero agrónomo (España), Bernardo Llorca Paisagismo

Hanna Nahon, arquitecta (Brasil), TERYSOS DO BRASIL, Ltda

Gabriela Candia (Brasil) , TERYSOS DO BRASIL, Ltda

José Daniel Avendaño, TERYSOS DO BRASIL, Ltda

Mónica Buena, arquitecta (España), GEOCYL

Pablo Rodríguez, geógrafo (España), GEOCYL

Raffaella Bompiani D'Ancora, fotógrafa (Brasil), TYS Brasil, Ltda

Guillermo García, estudiante de ingeniería agrícola

Eduardo Alonso Antón, estudiante de geografía

Consultores externos

Carlos Fernando de Moura Delphim, arquitecto y paisajista

Noemia Barradas, arquitecta, especialista en restauración

Federico Julián, ingeniero agrónomo, AMBIENTA.

Marcos Jayo, ingeniero de caminos, RATIO INGENIEROS

Sumario

Sumario	3
UTOPIA, una segunda etapa probable, 02	4
Reclasificación de suelo.....	5
Estructura de la propiedad.....	8
Fases detalladas	11
Etapa 03, Utopía.....	13
Fase 7, Corona del Cerro de San Juan (113.992 m2).....	14
Fase 8, Incorporación de terrenos del sector 3 AE-2 (75.438 m2).....	16
Fase 9, Granja en Carretera de Santander, SG (10.851 m2).	19
Fase 10, Suelos Urbanos y Ronda, Expropiación y urbanización (37.409 m2).....	20
Fase 11, Lavandin, área de producción de aromáticas	22
Bibliografía	26

UTOPIA, una segunda etapa probable, 02

La etapa 02 del Plan Director anticipa la posibilidad de que el frenazo y decrecimiento demográficos se consoliden y la población no demande nuevos crecimientos ni desarrollos edificatorios. La expansión hacia el sur y la consolidación de la ciudad tradicional cubren las demandas actuales de suelo y se ha previsto que nuevos desarrollos no tengan lugar en un futuro inmediato.

Incluir en el proyecto para el cultivo de Lavandín, servirá para darle un empuje al Plano director, generando procesos de gestión público – privados, mejorando el paisaje, educando a la población en el potencial de estas economías, y creando modelos de economía verde y circular eficientes en los sectores medicinal, de alimentación o de perfumería, como aplicación artesanal o inclusive industrial.

Por ello los sectores SUZ S-3.R, SUZ S-2.AE (con ordenación detallada) y SUZND S-4.R y el SUZ S-2.AE.2 y el SUZ S-3.AE.1 (este parcialmente desarrollado y con ordenación detallada de la totalidad del ámbito) no alcanzarán presumiblemente su desarrollo o ejecución (a pesar de tener su ordenación de detalle).

En este escenario, a largo plazo, será posible revisar la delimitación del ámbito y el estado de desarrollo del parque y analizar la posibilidad de incorporación de las áreas previstas en este anexo al Plan Director, entre las cuales destacamos:

Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda, hoy clasificados como Suelo Rústico de Protección Natural. Que aportan 114 mil m² de suelos para refuerzo de la conectividad ecológica entre el Parque y el Páramo y las cuestas y laderas de Valdecazán (páramo al norte de nuestra propuesta).

Terrenos hoy pertenecientes a los sectores S-3.AE.2 (en su totalidad) y la banda oeste del SUZ S-3.AE.1, hoy con clasificación de Suelo Urbanizable y que supondrían 75 mil m² aproximadamente. Su función sería permitir un carril bici y camino perimetral del parque a baja cota, sin necesidad de cuestas (subidas y bajadas) que compliquen el uso de estas vías, dotando al parque de un camino perimetral de 4 kms de longitud (sin incluir el contorno de las plantaciones de Lavandín).

La Granja en la Carretera de Santander incluida en el SGUz EL-2 ocupa 10852 m² y su incorporación permitirá retirar esta edificación de alto impacto desde la carretera de Santander, y conectar al tiempo el parque con este acceso liberando lo de barreras visuales y focos de luz que interrumpen la vista del conjunto.

También se ha previsto la incorporación del Suelo Urbano de acceso desde la citada Carretera Antigua de Santander, y el Aparcamiento del Estadio, hoy con clasificación de Suelo Urbano, y que ocupa un total de unos 45 mil m² y que permitirá un último

aparcamiento, a los pies del deposito sur, y su conexión por una pequeña carretera con la red actual.

Por último, la zona de la propuesta de la explotación de plantas aromáticas, del Lavandín, y que tiene actualmente una clasificación de Suelo Urbanizable SUZND S-4.R, 90.943,8 m2, podría ser igualmente incorporada al ámbito del Plan Director e integrada inclusive como sistema general. No obstante, esta propuesta, dado el uso y las actividades previstas, no requiere de la reclasificación de suelo, y podría ser compatible y autorizable por tanto, en la situación actual, como ya fue indicado en el proyecto que nos presentó la Junta de Castilla y León en el año 2019.

Reclasificación de suelo

Las propuestas relativas a re-clasificación de suelo, para la fase de utopía serían:

La superficie del S-4.R al oeste de la Carretera de Santander (92.165 m2), deberá pasar de SUZND, a SRUS, suelo rústico con protección.

El Sector S-3.AE.2, con una superficie de 58.977 m2 (más 10.582 de los cementerios de vehículos hoy todavía incluidos en el sector) debería pasar de SUZND, a SRUS, suelo rústico con protección media,

Potencialmente la parte oeste del sector S-3.AE.1, ocupando un total de 66.207,42 m2, en su caso, debería pasar a sistema general también, en caso de querer incorporarse.

Fases	Pr Abandona	Pr Agrícolas	Pr Edificaccio	Pr Mineros	Pr Montes	Pu Caminos	Pu Constru	Pu Propiedad	Total Geral
E2-F10, Suelo Urbano y Aparcamiento del Estadio	3.782,51		2.247,97		1,30	29.027,89	9.563,40		44.623,08
E2-F11, Zona de la propuesta del Lavandín		89.075,03				1.096,86		82,41	90.254,31
E2-F7, Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda	2.304,53	94.639,68			7,07	5.880,20			102.831,48
E2-F8, Sector S-3.AE.2 y banda del SUZ S-3.AE.1	7.757,74	50.979,28		14.089,62					72.826,64
E2-F9, Granja en Carretera de Santander (SG)		10.591,53							10.591,53
Total Geral	13.844,79	245.285,52	2.247,97	14.089,62	8,37	36.004,95	9.563,40	82,41	321.127,03

Fases	Pr Abandonados		Pr Agrícolas		Pr Edificaciones		Pr Mineros		Pr Montes		Pu Caminos		Pu Constru		Pu Propiedad		Total Sup Total
	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	Sup Total	% total	
E2-F10, Suelo Urbano y Aparcamiento del Estadio	3.782,51	1,18%		0,00%	2.247,97	0,70%		0,00%	1,30	0,00%	29.027,89	9,04%	9.563,40	2,98%		0,00%	44.623,08
E2-F11, Zona de la propuesta del Lavandín		0,00%	89.075,03	27,74%		0,00%		0,00%		0,00%	1.096,86	0,34%		0,00%	82,41	0,03%	90.254,31
E2-F7, Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda	2.304,53	0,72%	94.639,68	29,47%		0,00%		0,00%	7,07	0,00%	5.880,20	1,83%		0,00%		0,00%	102.831,48
E2-F8, Sector S-3.AE.2 y banda del SUZ S-3.AE.1	7.757,74	2,42%	50.979,28	15,88%		0,00%	14.089,62	4,39%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	72.826,64
E2-F9, Granja en Carretera de Santander (SG)		0,00%	10.591,53	3,30%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	10.591,53
Total Geral	13.844,79	4,31%	245.285,52	76,38%	2.247,97	0,70%	14.089,62	4,39%	8,37	0,00%	36.004,95	11,21%	9.563,40	2,98%	82,41	0,03%	321.127,03

Sistemas Generales nuevos a ser incorporados

- 54, Sector 4 Lavandín, a reclasificar como SG SRUS (SRPN, EL(R), 91.097)
- 56, Zona Noroeste del Parque a ser expropiada, antes declarar SG (SRPN, EL(R), 118.365)
- 57, Sector S-3.AE.2 reclasificar como SRPN y SG (SRPN, EL(R), 59.002)
- 58, Area a ocupar del Sector S-3.AE.1 para Carril Bici y Rocodromo, SG SRPN (SRPN, EL(R), 5.632)
- 59, Posible transferencia del Sector SUZ para SRPN EL (SRPN, EL(R), 68.206)
- 60, Sector S-3.AE.2 reclasificar como SRPN y SG (Talleres mecanicos) (SRPN, EL(R), 10.751)

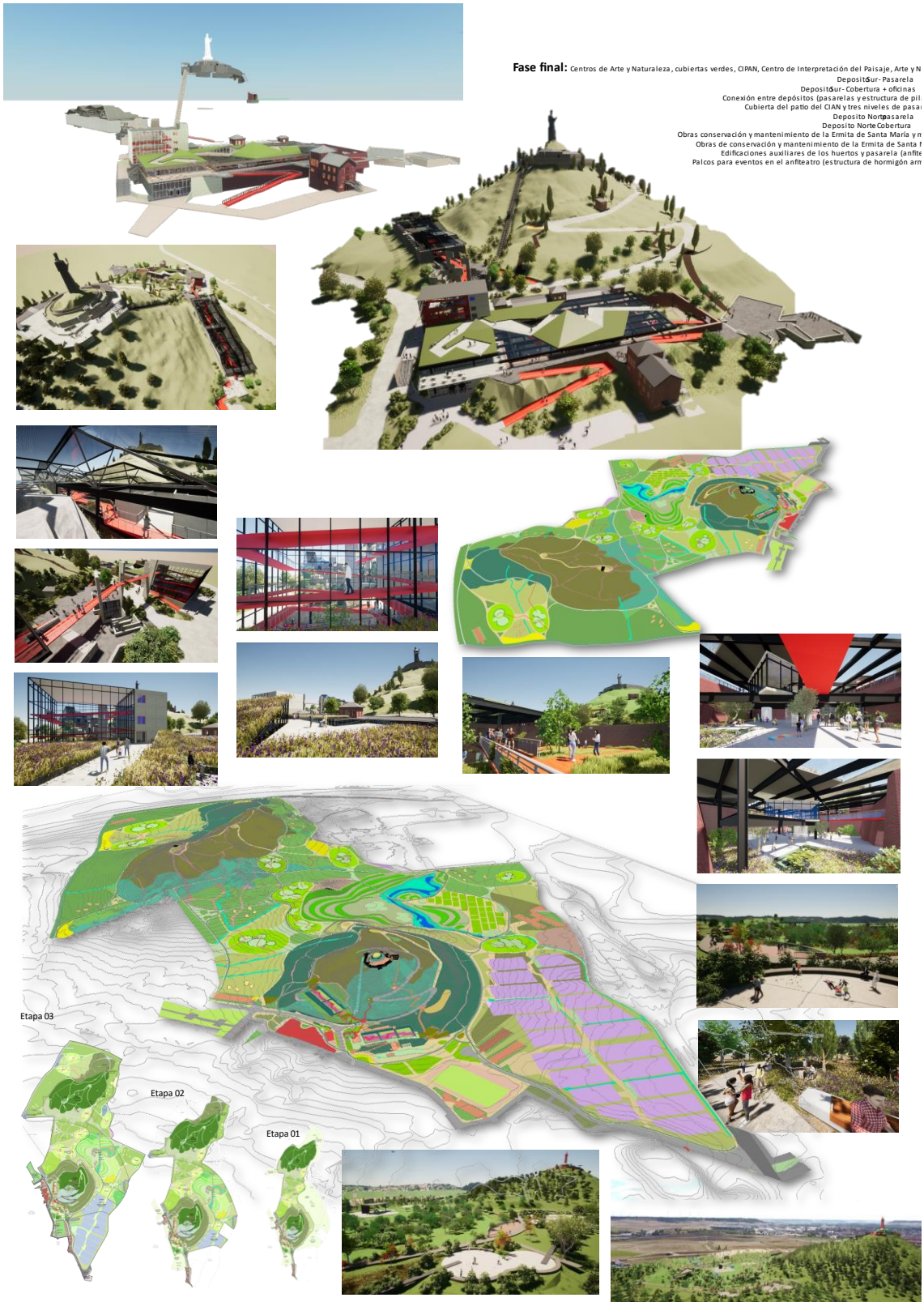


Figura 1. Imagen final de la fase final con los depósitos cubiertos y totalmente reformados, la máxima extensión del parque y el jardín de las Hespérides y las Plazas de los Dioses del Olimpo y las Ninfas de las puertas del paraíso.

Estructura de la propiedad

Tipos de propiedades

Pr Abandonados

Sup Total 13.844,79

% total 4,31%

Número de parcelas 13,00

Pr Agrícolas

Sup Total 245.285,52

% total 76,38%

Número de parcelas 34,00

Pr Edificaciones

Sup Total 2.247,97

% total 0,70%

Número de parcelas 17,00

Pr Mineros

Sup Total 14.089,62

% total 4,39%

Número de parcelas 2,00

Pr Montes

Sup Total 8,37

% total 0,00%

Número de parcelas 4,00

Pu Caminos

Sup Total 36.004,95

% total 11,21%

Número de parcelas 10,00

Pu Constru

Sup Total 9.563,40

% total 2,98%

Número de parcelas 1,00

Pu Propiedad

Sup Total 82,41

% total 0,03%

Número de parcelas 1,00

Total Sup Total 321.127,03

Total % total 100,00%

Total Número de parcelas 82,00

Tipos de propiedades	
Pr Abandonados	
Sup Total	13.844,79
% total	4,31%
Número de parcelas	13,00
Pr Agrícolas	
Sup Total	245.285,52
% total	76,38%
Número de parcelas	34,00
Pr Edificaciones	
Sup Total	2.247,97
% total	0,70%
Número de parcelas	17,00
Pr Mineros	
Sup Total	14.089,62
% total	4,39%
Número de parcelas	2,00
Pr Montes	
Sup Total	8,37
% total	0,00%
Número de parcelas	4,00
Pu Caminos	
Sup Total	36.004,95
% total	11,21%
Número de parcelas	10,00
Pu Constru	
Sup Total	9.563,40
% total	2,98%
Número de parcelas	1,00
Pu Propiedad	
Sup Total	82,41
% total	0,03%
Número de parcelas	1,00
Total Sup Total	321.127,03
Total % total	100,00%
Total Número de parcelas	82,00

Fases detalladas

Las fases 07 a 11 construyen el conjunto de la fase 03 que hemos llamado de UTOPIA. Estas fases son las siguientes:

- E2-F7: Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda, clasificación: Suelo Rústico de Protección Natural, 113993,77 m²
- E2-F8: Sector S-3.AE.2 y banda del SUZ S-3.AE.1, clasificación: Suelo Urbanizable S-3.AE.2 y SUZ S-3.AE.1, 75095,69 m²
- E2-F9: Granja en Carretera de Santander (SG), clasificación: SGUz EL-2 (4), 10851,7 m²
- E2-F10: Suelo Urbano y Aparcamiento del Estadio, clasificación: Suelo Urbano, 44662,22 m²
- E2-F11: Zona de la propuesta del Lavandín, clasificación: Suelo Urbanizable SUZND S-4.R, 90943,8 m²

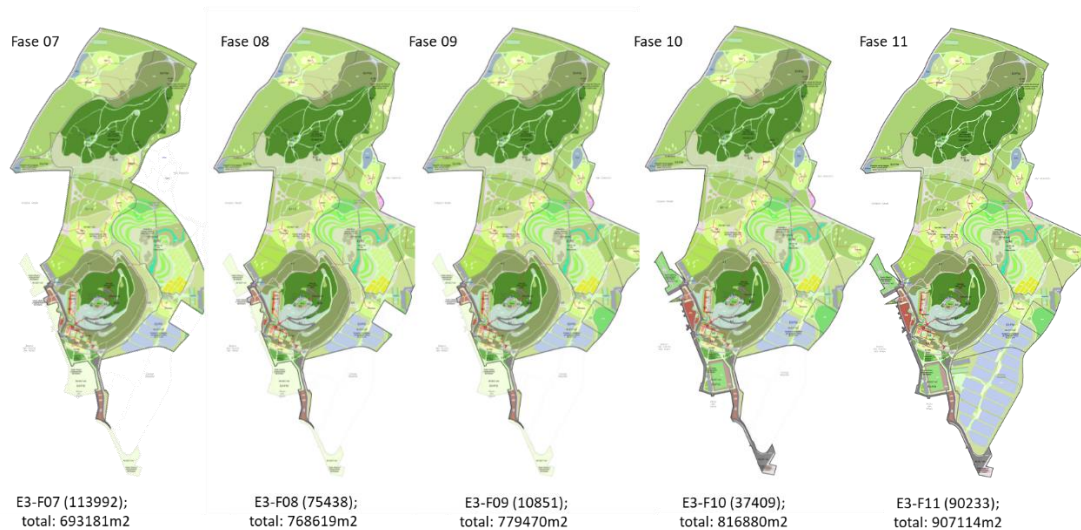


Figura 3. Fases 7 a 11 incluidas en la etapa 03 del Parque de los Cerros del Otero y San Juanillo, entre los 580 mil m² (final de la fase 06) y los 907114 m² del final de la fase 11.

A continuación pasamos a describir detalladamente cada una de ellas, explicando su alcance, sus paisajes, la estructura de la propiedad, y las principales acciones.

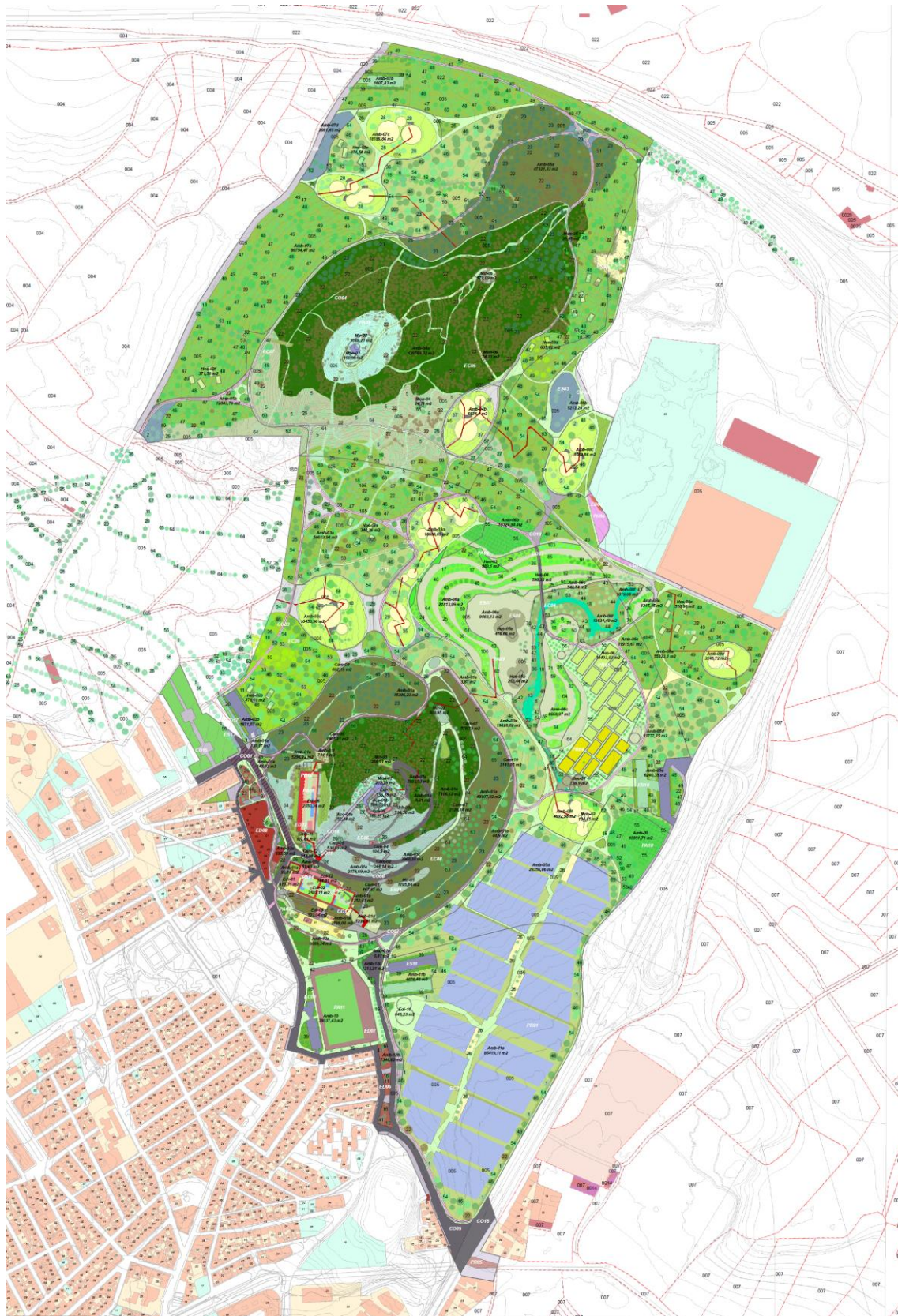


Figura 4. Final de la fase 11 con arbolado, los sectores de suelo urbanizable previstos para el desarrollo en el entorno del Parque y los diferentes paisajes.

Etapa 03, Utopía

La etapa 03 no está prevista en la "programación viable" del Plan Director, pero se incorpora ante la probabilidad de que los sectores de suelo urbanizable del entorno no se desarrollen y el Parque tenga éxito entre la población local y acabe convirtiéndose, como deseamos, y proyectamos, en un equipamiento de interés turístico y cultural y en un referente simbólico de la ciudad de Palencia.

Las políticas europeas y nacionales en materia de regeneración urbana, de integración social, economías circulares (verdes, digitales y locales, pensadas desde el cierre de los ciclos económicos de productos y servicios) y también de desarrollo de infraestructuras verdes (Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico, 2020 (octubre)), podría colocar a disposición programas y fondos totalmente alineados con los fines y objetivos del presente plan, y, por tanto, el Plan Director debe ser entendido como una propuesta viable (aunque difícil) y acorde con las políticas de un futuro inmediato.

Tipo de paisaje	E3-F07 Sup	Perc	E3-F08 Sup	Perc	E3-F09 Sup	Perc	E3-F10 Sup	Perc	E3-F11 Sup	Perc	Total Sup	Total Perc
Conexión	13.061,07	3,98%	12.112,52	3,69%	1.270,25	0,39%	21.285,40	6,48%	9.712,53	2,96%	57.441,76	17,49%
CO05. Carretera (14e)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10.091,93	3,07%	508,04	0,15%	10.599,97	3,23%
CO18. Carreteras (Car)	0,00	0,00%	1.345,59	0,41%	0,00	0,00%	1.726,42	0,53%	0,00	0,00%	3.072,01	0,94%
CO03. Camino – Hormigón (14c)	580,16	0,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	394,95	0,12%	418,66	0,13%	1.393,76	0,42%
CO02. Camino – Jabre (14b)	5.232,58	1,59%	8.080,76	2,46%	945,24	0,29%	2.508,65	0,76%	8.442,17	2,57%	25.209,40	7,68%
CO15. Aceras urbanas (Ace)	1,33	0,00%	43,27	0,01%	325,01	0,10%	3.815,03	1,16%	0,00	0,00%	4.184,63	1,27%
CO11. Rayo Rojo (17a)	375,34	0,11%	557,10	0,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	932,44	0,28%
CO12. Rampas (21a)	123,38	0,04%	74,79	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	198,17	0,06%
CO06. Carril bici jabre (14f)	6.748,29	2,05%	851,56	0,26%	0,00	0,00%	419,92	0,13%	343,66	0,10%	8.363,43	2,55%
CO16. Autovia (Aut)	0,00	0,00%	0,12	0,00%	0,00	0,00%	2.328,51	0,71%	0,00	0,00%	2.328,63	0,71%
CO10. Interconexiones cemento (14i)	0,00	0,00%	1.159,33	0,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.159,33	0,35%
Ecologicos	86.282,83	26,27%	45.117,86	13,74%	2.479,13	0,75%	1.611,16	0,49%	23.742,47	7,23%	159.233,45	48,48%
EC01. Vallejos (02a)	1.175,51	0,36%	688,92	0,21%	357,55	0,11%	0,00	0,00%	2.469,06	0,75%	4.691,04	1,43%
EC02. Cuneta natural (03a)	56,23	0,02%	83,84	0,03%	0,00	0,00%	41,03	0,01%	42,09	0,01%	223,19	0,07%
EC03. Cuneta cementada (03b)	419,67	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	760,58	0,23%	1.173,24	0,36%	2.353,49	0,72%
EC11. Dehesa Rala (13c)	21.728,80	6,62%	6.093,97	1,86%	1.967,10	0,60%	425,46	0,13%	19.919,15	6,06%	50.134,46	15,26%
EC08. Pinares de Media Ladera (12a)	3.478,59	1,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.478,59	1,06%
EC04. Riberas (08a)	0,00	0,00%	314,31	0,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	314,31	0,10%
EC10. Dehesa Densa (13b)	59.424,02	18,09%	35.811,50	10,90%	154,49	0,05%	371,60	0,11%	138,93	0,04%	95.900,55	29,20%
EC07. Laderas aromáticas nuevas (11c)	0,00	0,00%	2.125,32	0,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.125,32	0,65%
EC06. Laderas aromáticas existentes (11b)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12,49	0,00%	0,00	0,00%	12,49	0,00%
Estancial	7.235,71	2,20%	10.287,68	3,13%	0,00	0,00%	1.237,29	0,38%	4.117,27	1,25%	22.877,96	6,97%
ES10. Aparcamientos terrizo (10a)	984,73	0,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.193,05	0,36%	2.177,78	0,66%
ES11. Aparcamientos asfalto (10b)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.074,70	0,33%	1.217,70	0,37%	2.292,40	0,70%
ES03. Plazas de acceso jabre (05a)	2.295,63	0,70%	2.861,96	0,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5.157,60	1,57%
ES05. Plazas interiores jabre (05b)	3.212,20	0,98%	4.512,44	1,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.706,52	0,52%	9.431,16	2,87%
ES07. Plazas del anfiteatro terrizo (05c)	0,00	0,00%	2.285,73	0,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.285,73	0,70%
ES13. Estacionamientos (Est)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	162,59	0,05%	0,00	0,00%	162,59	0,05%
ES12. Rocodromo (23a)	0,00	0,00%	116,56	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	116,56	0,04%
ES09. Merenderos (19a)	743,15	0,23%	510,98	0,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.254,14	0,38%
Paisajístico	7.412,84	2,26%	7.367,04	2,24%	6.947,29	2,12%	11.681,41	3,56%	0,00	0,00%	33.408,58	10,17%
PA01. Bocaje (01a)	346,96	0,11%	317,15	0,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	664,11	0,20%
PA06. Jardines planetarios (07d)	7.065,87	2,15%	6.298,38	1,92%	777,84	0,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14.142,09	4,31%
PA10. Campos de Olivos (20a)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.169,46	1,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.169,46	1,88%
PA09. Frutales del anfiteatro (18a)	0,00	0,00%	751,52	0,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	751,52	0,23%
PA11. Jardines (Jar)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11.681,41	3,56%	0,00	0,00%	11.681,41	3,56%
Productivo	0,00	0,00%	1.371,78	0,42%	155,68	0,05%	526,16	0,16%	53.427,70	16,27%	55.481,32	16,89%
PR01. Plantaciones de Aromaticas (15a)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	155,68	0,05%	0,00	0,00%	53.427,70	16,27%	53.583,38	16,31%
PR05. Suelos Agrícolas (Agr)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	526,16	0,16%	0,00	0,00%	526,16	0,16%
PR06. Suelos industriales (Ind)	0,00	0,00%	1.371,78	0,42%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.371,78	0,42%
Total Geral	113.992,45	34,71%	76.256,87	23,22%	10.852,35	3,30%	36.341,42	11,06%	90.999,97	27,71%	328.443,07	100,00%

Figura 5. Tabla general de superficies y porcentajes por paisajes en la etapa 03, Utopía, fases 07 a 11, coronas perimetrales del parque.

Esta etapa incorpora suelos urbanos ya consolidados, suelos urbanizables (cuya desprogramación está prevista para 2022 si no se aprueba una ordenación detallada), y suelos rústicos de especial protección. Es por eso la ETAPA 02 la hemos llamado de Utopía, y envuelve el cierre del Sistema General, y su ordenación definitiva, así como las áreas de conexión con el barrio (segunda franja) y áreas residuales como la granja de la carretera de Santander, o el SUZND S-3.AE.2. Se pueden desarrollar en conjunto o de forma aislada e independiente:

Estructura de la propiedad ámbito 7

Tipos de propiedades	E2-F07, Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda	Total Geral
Pr Abandonados	2.304,53	2.304,53
Pr Agrícolas	94.639,68	94.639,68
Pr Montes	7,07	7,07
Pu Caminos	5.880,20	5.880,20
Total Geral	102.831,48	102.831,48

La propiedad en el ámbito 07 es preferentemente de uso agrícola, y en menor medida áreas abandonadas o terrenos forestales.

Figura 7. Propiedades de la etapa y ámbito 07.

Ordenación y urbanización por paisajes

La principal función de este ámbito y fase del trabajo es consolidar los espacios de interés ecológico, que ocupan un total de 86282 m², las conexiones viarias (caminos, carriles bici, rampas, etc...) con más de 13061 m², y las áreas estanciales, con

Paisajes	Superficie E3-F07	Porcen. E3-F07
Conexión	13.061,07	11,46%
CO02: Caminos de jabre	5.232,58	4,59%
CO03: Caminos de cemento	580,16	0,51%
CO06: Carril bici de jabre	6.748,29	5,92%
CO11: Rayo rojo (corredores)	375,34	0,33%
CO12: Rampas	123,38	0,11%
CO15: Acera	1,33	0,00%
Ecológicos	86.282,83	75,69%
EC01: Vallejos	1.175,51	1,03%
EC02: Cunetas naturales	56,23	0,05%
EC03: Cunetas profundas	419,67	0,37%
EC08: Pinares de media ladera	3.478,59	3,05%
EC10: Dehesa Densa	59.424,02	52,13%
EC11: Dehesa Rala	21.728,80	19,06%
Estancial	7.235,71	6,35%
ES03: Plazas de acceso de terrizo	2.295,63	2,01%
ES05: Plazas interiores de terrizo	3.212,20	2,82%
ES09: Merenderos	743,15	0,65%
ES10: Aparcamientos de terrizo estabilizado	984,73	0,86%
Paisajístico	7.412,84	6,50%
PA01: Bocaje	346,96	0,30%
PA06: Jardines planetarios	7.065,87	6,20%
Total Geral	113.992,45	100,00%

aparcamientos, plazas, un total de 7235 m², y las áreas de interés paisajístico una cantidad equivalente, 7412 m², principalmente con los jardines de plantas aromáticas, nativas, locales, en torno de las plazas (los llamados jardines planetarios).

Figura 8. Paisajes, superficies y porcentajes a desarrollar en la fase 02 (etapa 02).

Fase 8, Incorporación de terrenos del sector 3 AE-2 (75.438 m2).

La fase E2-F8 incorpora los terrenos correspondientes al Sector S-3.AE.2 y la banda del SUZ S-3.AE.1 (Suelo Urbanizable S-3.AE.2 y SUZ S-3.AE.1) que permite un camino alternativo hasta la entrada norte que no necesite de una importante elevación, y la finalización del rocódromo.



5ª fase, Incorporación parcelas Carretera Santander. Superficie: 21.433,7 (1,91%)

Figura 9. Fase 8, Incorporación de terrenos del sector 3 AE-2

Obras para ejecutar

Las obras de la 5ª fase servirían para integrar las piezas finales dentro del puzle, a saber, el cementerio de automóviles, que servirá como la plaza de Hermes, y la naciente del paraíso, por tanto, esta etapa incorpora:

- Construir la puerta de Eritia, y las plazas de Hera y Hermes, en la parte este del parque, así como sus correspondientes sistemas de iluminación, estatuas, accesos y pérgolas de merenderos.
- La obra principal serían las plazas interiores, sus correspondientes jardines planetarios (entornos), y el nacimiento del área húmeda del jardín de las Hespérides, aprovechando los afloramientos de los acuíferos libres ya existentes en el área, y conectando esta área con el área húmeda de la fase 06.
- Cierre de los carriles bici y de las conexiones del carril central con las puertas y accesos de esta fase y de las aledañas o vecinas.
- Las obras de la plaza de Hermes y la urbanización del entorno incorporan las masas arbustivas de los bocaje, y las plantaciones de los jardines plantearios, así como el regadío de ambas áreas y juegos, o zonas de ejercicio (están previstas una por cada 300 m2).

Estructura de la propiedad de la Fase 8

En este caso el total de las propiedades de esta 5ª fase, son privadas, de suelos urbanos y consolidados. El total de los casi 73 mil m², unos 19.955,16 m² deberán por tanto ser expropiados, o ocupados directamente, en el caso de que fueran incorporados como sistema general

Se podría plantear la entrada de este propietario en la iniciativa de la cooperativa de plantas aromáticas, lo que además de solucionar el problema de la adquisición de la propiedad (estaría cedido su uso al Parque solamente) también facilita el acceso norte, como acceso complementario del ya existente en la puerta de Lipara.

Ya la parcela norte dedicada a cementerio de vehículos además de contribuir a cerrar

E2-F08, Sector S-3.AE.2 y banda del SUZ S-3.AE.1		Total Geral
Tipos de propiedades		
Pr Abandonados	7.757,74	7.757,74
Pr Agrícolas	50.979,28	50.979,28
Pr Mineros	14.089,62	14.089,62
Total Geral	72.826,64	72.826,64

el perímetro del parque también contribuirá a mejorar la imagen y la percepción de este, así como los impactos visuales y las barreras que hoy representan.

Figura 10. Estructura de la propiedad

Ordenación y urbanización por paisajes

En esta fase de los trabajos predominan los trabajos de cierre de los paisajes de las dehesas y laderas de aromáticas, los paisajes de interés ecológico suponen más de 45

Paisajes	Superficie	Porcen.
	E3-F08	E3-F08
Conexión	11.532,18	15,29%
CO02: Caminos de jabre	8.080,76	10,71%
CO06: Carril bici de jabre	851,56	1,13%
CO10: Interconexiones cemento	579,10	0,77%
CO11: Rayo rojo (corredores)	557,10	0,74%
CO12: Rampas	74,79	0,10%
CO15: Acera	43,27	0,06%
CO18: Carreteras	1.345,59	1,78%
Ecológicos	45.117,25	59,81%
EC01: Vallejos	688,92	0,91%
EC02: Cunetas naturales	83,24	0,11%
EC04: Riberas y zonas húmedas	314,31	0,42%
EC07: Laderas aromáticas nuevas	2.125,32	2,82%
EC10: Dehesa Densa	35.811,50	47,47%
EC11: Dehesa Rala	6.093,97	8,08%
Edificación	115,55	0,15%
ED04: Equipamiento	113,27	0,15%
ED07: Patio	2,28	0,00%
Estancial	9.934,63	13,17%
ES03: Plazas de acceso de terrizo	2.861,96	3,79%
ES05: Plazas interiores de terrizo	4.159,39	5,51%
ES07: Anfiteatro de terrizo estabilizado	2.285,73	3,03%
ES09: Merenderos	510,98	0,68%
ES12: Rocodromo	116,56	0,15%
Paisajístico	7.367,04	9,77%
PA01: Bocaje	317,15	0,42%
PA06: Jardines planetarios	6.298,38	8,35%
PA09: Frutales (anfiteatro)	751,52	1,00%
Productivo	1.371,78	1,82%
PR06: Industrial	1.371,78	1,82%
Total Geral	75.438,43	100,00%

mil m². El área de los vallejos, que forman parte del área húmeda a ser restaurada tendrá una importancia capital al unirse a los terrenos anteriormente tratados y naturalizados del jardín de las Hespérides.

Le siguen los espacios de conexión con carril bici, caminos, senderos y conexiones, que cubren un 15.88% del área y ocupan más de 12.112 m².

Los trabajos de bocaje, jardines planetarios (entornos) ocupan unos 7370 m².

Figura 11. Paisajes, superficies y porcentajes a desarrollar en la fase 08 (etapa 03).

Son trabajos de conexión y de finalización de las intervenciones anteriores y por tanto otras pequeñas intervenciones serán representativas

con relación a las cunetas (o biodigestores) a los vallejos de conducciones de agua, a los valles agrícolas, estacionamientos y conexiones con plazas, autovías y rondas.

Fase 9, Granja en Carretera de Santander, SG (10.851 m2).

El ámbito y fase E2-F9 coinciden y comprenden la Granja en Carretera de Santander (SG) (SGUz EL-2 (4)). La Granja en Carretera de Santander está dentro del Sistema General, SGUz EL-2 (4), y ocupa una superficie de 10.851,71 m2, 3,23% de la etapa 02, y acumula 771.434,42 m2, o 85,05% del total del Parque.

Obras, fase 09.

Incluye las obras de finalización de la plaza de Poseidón y, si se desarrollase la fase 11, la evacuación de las aguas y la conexión con el carril bici perimetral del parque, así como un área de entorno para la plaza, y un gran campo de olivos, o área de plantación equivalente.

Propiedades fase 09.

Pr Agrícolas	
Sup Total	10.591,53
% total	100,00%
Número de parcelas	1,00
Total Sup Total	10.591,53
Total % total	100,00%
Total Número de parcelas	1,00

Son parcelas de uso agrícola (ganadero) en su totalidad, ocupando una superficie superior a 10.500 m2.

Paisajes fase 09.

Paisajes	Superficie		Porcen.
		E3-F09	
Conexión		1.269,60	11,70%
CO02: Caminos de jabre		944,59	8,71%
CO15: Acera		325,01	3,00%
Ecológicos		2.479,13	22,85%
EC01: Vallejos		357,55	3,30%
EC10: Dehesa Densa		154,49	1,42%
EC11: Dehesa Rala		1.967,10	18,13%
Paisajístico		6.946,65	64,02%
PA06: Jardines planetarios		777,84	7,17%
PA10: Campos de Olivos		6.168,81	56,85%
Productivo		155,68	1,43%
PR01: Plantaciones de aromáticas		155,68	1,43%
Total Geral		10.851,06	100,00%

Entre los paisajes destacan los de "interés paisajístico" como son los jardines planetarios del entorno de las plazas centrales y los campos de olivo. Además, dehesas y vallejos, y también caminos de jabre y aceras urbanas.

Fase 10, Suelos Urbanos y Ronda, Expropiación y urbanización (37.409 m2).

La fase 10, se corresponde con las calles, Perú, Paseo del Otero, Ntra Sra de Belén, Buen Pastor, y calle del Cerro, hasta la carretera de Santander, todas ellas en suelo Urbano, así como la reforma y el paisajismo del aparcamiento del Estadio (también en Suelo Urbano) para la incorporación de arbolado y el aumento del área permeable y de los dos aparcamientos de la puerta de Lipara (ambos en el ámbito 11). En total supone un área de 44.662,23 m2, lo que equivale al 13,31% de la etapa 02, y acumula el parque un

total de 816.096,64 m2, o, lo que es lo mismos, un 89,97% del total de la operación.

Figura 12
Obras para ejecutar

Las obras para realizar en este ámbito pasan por resolver la conexión e incluyen las siguientes acciones que correrán por cuenta de la obra de la variante, y no del parque:

- Asfaltado y mejoras en las aceras de las calles perimetrales del parque.
- Naturalización y reurbanización del estacionamiento del campo de fútbol.
- Mejora y urbanización del acceso sur a la puerta de Lipara.
- Construcción de los dos estacionamientos, de asfalto y de jabre de la zona sur (ambos en el ámbito 11 por lo que estas áreas deberían ser adquiridas previamente por el Ayuntamiento).



Estructura de la propiedad, fase 10

Tipos de propiedades	E2-F10, Suelo Urbano y Aparcamiento del Estadio	Total Geral
Pr Abandonados	3.782,51	3.782,51
Pr Edificaciones	2.247,97	2.247,97
Pr Montes	1,30	1,30
Pu Caminos	29.027,89	29.027,89
Pu Constru	9.563,40	9.563,40
Total Geral	44.623,08	44.623,08

El área pública, entre vías y terrenos abandonados, donde se desarrollarán los proyectos, ocupa la mayoría de los 44623 m2 del área, con un total de más de 32800 m2, en las edificaciones y construcciones no habría que intervenir. Por lo que en este caso no es necesaria la adquisición de terrenos.

Ordenación y urbanización por paisajes

Paisajes	Superficie E3-F10	Porcen. E3-F10
Conexión	16.247,41	43,43%
CO02: Caminos de jabre	1.348,56	3,60%
CO05: Carreteras	7.950,09	21,25%
CO15: Acera	2.893,83	7,74%
CO16: Autovia	2.328,51	6,22%
CO18: Carreteras	1.726,42	4,61%
Ecológicos	776,03	2,07%
EC02: Cunetas naturales	2,96	0,01%
EC03: Cunetas profundas	760,58	2,03%
EC06: Laderas aromáticas existentes	12,49	0,03%
Edificación	6.947,32	18,57%
ED07: Patio	3.868,04	10,34%
ED08: Residencial	3.079,28	8,23%
Estancial	1.231,49	3,29%
ES11: Aparcamientos de asfalto permeable	1.068,90	2,86%
ES13: Estacionamiento	162,59	0,43%
Paisajístico	11.681,41	31,23%
PA11: Jardín	11.681,41	31,23%
Productivo	526,16	1,41%
PR05: Agrícola	526,16	1,41%
Total Geral	37.409,82	100,00%

El campo de fútbol, calificado como jardines, ocupa algo más de 11600 m2, y las edificaciones, que tampoco tendrán intervenciones previstas dentro del Plan Director, más de 8320 m2. El resto, unos 21285 m2 será conexiones de todo tipo, desde carreteras incluidas en el Plan (CO05) hasta aceras, carriles bici, o senderos de jabre.

Figura 13. Cuadro de paisajes de la etapa 03, fase 10.

Además, conviene destacar los aparcamientos y los paisajes de interés ecológico que acompañan este tipo de obras como las cunetas, o las dehesas.

Fase 11, Lavandin, área de producción de aromáticas

La 3ª fase, E3-F11, corresponde al proyecto de lavandin, está destinada a la puesta en marcha e integración del área de producción de aromáticas, con una superficie de

unos 90.943,80 m², que suponen un 27,10% de la etapa 02, y suman hasta un total de 907.040,45 m², para llegar a completar el 100,00% del Parque.

Esta área actualmente es un sector de suelo urbanizable, y aunque hay un proyecto de la Junta de Castilla y León, no está previsto su desarrollo en el marco más razonable y factible del presente Plan Director y el desarrollo de la propuesta puede suceder como licencia de uso excepcional en suelo rústico.



Figura 14. Fase 03, etapa 11, paisajes.

Obras para ejecutar en la Fase 2b

En esta fase deberán ejecutarse las obras previstas en el proyecto de la Junta de Castilla y León y propuesta por la Asociación de Productores de aromáticas, y que incluyen al menos las siguientes obras:

- Centro de difusión, comercialización de productos derivados, y producción de aromáticas: edificios, locales, hangares y almacenes, etc....
- Estacionamientos de la puerta de Lipara, y calzadas y plazas del entorno del centro de producción (aunque su desarrollo está previsto en la fase 10, será necesario su integración con las aceras y urbanización previstos en esta fase).
- Sistemas de drenaje y canalización de las aguas de las dos barrancas y de las aguas de las zonas húmedas que pasarán entre la carretera vieja de Santander y el área de plantación.
- Finalización de la plaza de Neptuno y acceso de Heperia a través de caminos y del carril bici perimetral.

Estructura de la propiedad

Tipos de propiedades	
Pr Agrícolas	
Sup Total	89.075,03
% total	98,69%
Número de parcelas	9,00
Pu Caminos	
Sup Total	1.096,86
% total	1,22%
Número de parcelas	2,00
Pu Propiedad	
Sup Total	82,41
% total	0,09%
Número de parcelas	1,00
Total Sup Total	90.254,31
Total % total	100,00%
Total Número de parcelas	12,00

La mayor parte de la propiedad en esta fase de los trabajos se ha incluido en la categoría de terrenos convenientes. No sería necesario, por tanto, la adquisición ni la adscripción de terrenos, ya que esta superficie, que coincide con la propuesta por la junta y la asociación de productores de aromáticas, supone una superficie equivalente a 117.285,66 m² del total de 118.402,99 del ámbito delimitado para esta fase. El resto son caminos y espacios públicos hasta 319,32 m².

Figura 15. Propiedades de la fase 11.

Ordenación y urbanización por paisajes

Casi el 60% del área estará destinado a usos productivos, siendo el área restante usos actividades "colchón" orientados a la protección ecológica (un 26%) o a las conexiones y accesos, que piensan en la difusión y conocimiento de estas iniciativas, mediante

Paisajes	Superficie	Porcen.
	E3-F11	E3-F11
Conexión	9.514,44	10,54%
CO02: Caminos de jabre	8.490,37	9,41%
CO03: Caminos de cemento	373,69	0,41%
CO05: Carreteras	271,45	0,30%
CO06: Carril bici de jabre	378,93	0,42%
Ecológicos	23.174,46	25,68%
EC01: Vallejos	2.469,06	2,74%
EC02: Cunetas naturales	38,23	0,04%
EC03: Cunetas profundas	1.173,24	1,30%
EC10: Dehesa Densa	138,93	0,15%
EC11: Dehesa Rala	19.355,00	21,45%
Estancial	4.117,27	4,56%
ES05: Plazas interiores de terrizo	1.706,52	1,89%
ES10: Aparcamientos de terrizo estabilizado	1.193,05	1,32%
ES11: Aparcamientos de asfalto permeable	1.217,70	1,35%
Productivo	53.427,70	59,21%
PR01: Plantaciones de aromáticas	53.427,70	59,21%
Total Geral	90.233,88	100,00%

caminos y pequeñas plazas de uso público, donde los visitantes podrán conocer estos cultivos y las plantas y sus potenciales usos (algo más de un 10%) siendo la superficie restante dedicada a los estacionamientos (que podrían desarrollarse anticipadamente en la fase 10).

Figura 16. Porcentajes y superficies por paisajes en la etapa 11 (fase 03)

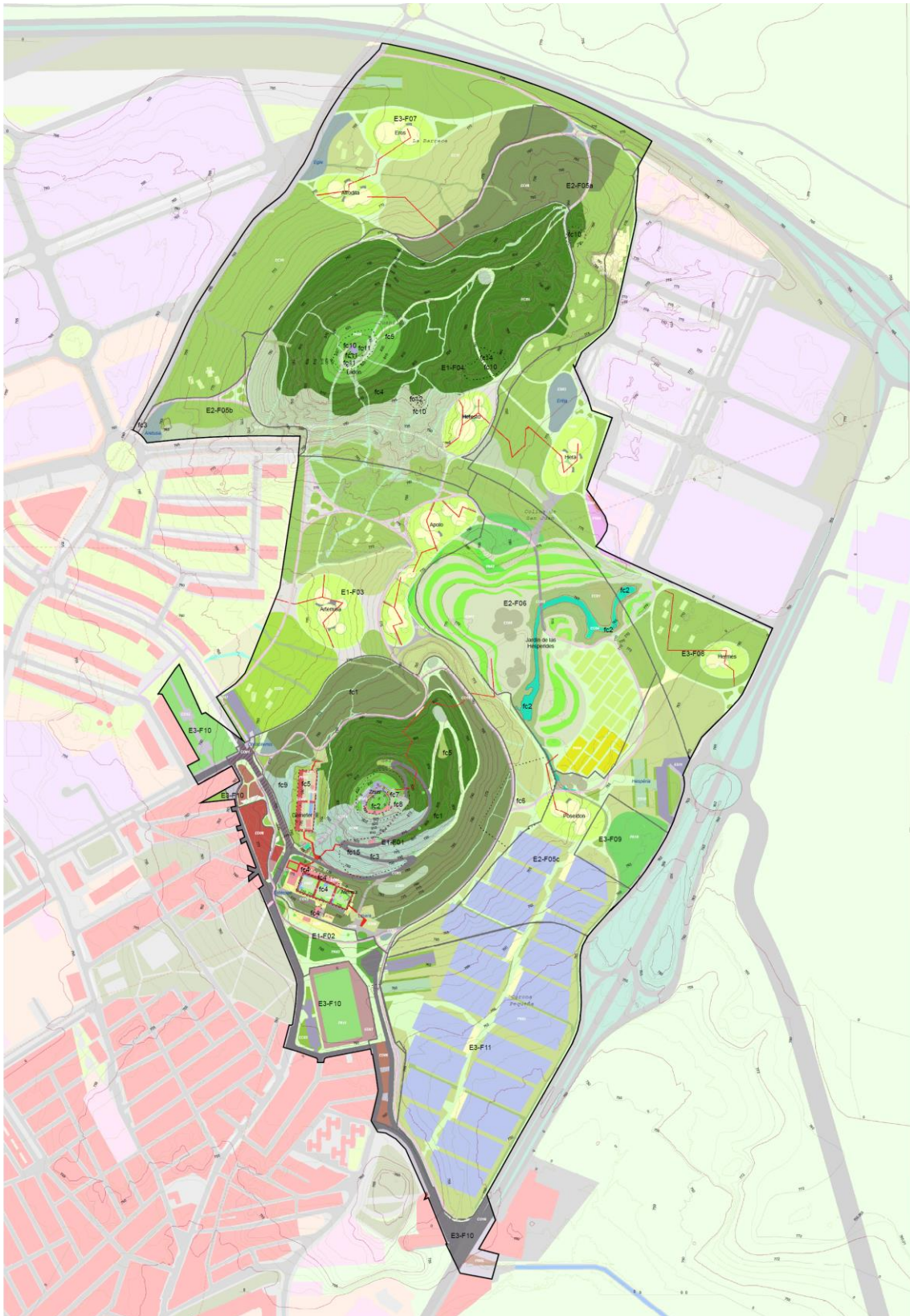


Figura 17. Propuesta completa de ordenación del parque en el horizonte 2050 con una superficie total superior a 900 mil m². Fuente: Utopía.

Figura 1. Imagen final de la fase final con los depósitos cubiertos y totalmente reformados, la máxima extensión del parque y el jardín de las Hespérides y las Plazas de los Dioses del Olimpo y las Ninfas de las puertas del paraíso.	6
Figura 2 .- Plano de los sistemas generales existentes y propuestos.	7
Figura 3. Fases 7 a 11 incluidas en la etapa 03 del Parque de los Cerros del Otero y San Juanillo, entre los 580 mil m2 (final de la fase 06) y los 907114 m2 del final de la fase 11.	11
Figura 4. Final de la fase 11 con arbolado, los sectores de suelo urbanizable previstos para el desarrollo en el entorno del Parque y los diferentes paisajes.	12
Figura 5. Tabla general de superficies y porcentajes por paisajes en la etapa 03, Utopía, fases 07 a 11, coronas perimetrales del parque.	13
Figura 6. 1.1.1. Fase07: E2-F7: Terrenos agrícolas al este del Camino de la Miranda (Suelo Rústico de Protección Natural)	14
Figura 7. Propiedades de la etapa y ámbito 07.	15
Figura 8. Paisajes, superficies y porcentajes a desarrollar en la fase 02 (etapa 02).	15
Figura 9. Fase 8, Incorporación de terrenos del sector 3 AE-2.....	16
Figura 10. Estructura de la propiedad.....	17
Figura 11. Figura 124. Paisajes, superficies y porcentajes a desarrollar en la fase 08 (etapa 03).	18
Figura 12.....	20
Figura 13. Cuadro de paisajes de la etapa 03, fase 10.	21
Figura 14. Fase 03, etapa 11, paisajes.....	22
Figura 15. Propiedades de la fase 11.	23
Figura 16. Porcentajes y superficies por paisajes en la etapa 11 (fase 03)	23
Figura 17. Propuesta completa de ordenación del parque en el horizonte 2050 con una superficie total superior a 900 mil m2. Fuente: Utopía.....	24

Bibliografía

Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico. (2020 (octubre)). *Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas. Por un futuro Sostenible*. Madrid: Departamento de Publicaciones del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico.