

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Aprobación definitiva del Proyecto de Plan Parcial del Sector 11 del Suelo Urbanizable Delimitado en Soto de la Marina.

Por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el pasado día 30 de julio de 2008 se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector 2 del Suelo Urbanizable Delimitado en Soto de la Marina previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, a propuesta de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2, conforme al texto redactado por «Parque de Ingenieros, S. L.» visado por su colegio profesional el 11 julio de 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de referido Plan Parcial que figura como anexo al presente.

Santa Cruz de Bezana, 30 de septiembre de 2008.– El alcalde, Juan Carlos García Herrero.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 SOTO DE LA MARINA AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: COMISION GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 2.

INDICE:

1.- MEMORIA.

2.- PLANOS.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

5.- ANEJOS.

1.- MEMORIA.

A.- CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA DE 10 DE JUNIO DE 2.008

0.1.- OBLIGACIONES DE CONEXIÓN, REFUERZO E IMPLANTACIÓN DE LA RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Es obligatoria, la conexión y refuerzo de la red general de infraestructura de distribución de energía eléctrica en el desarrollo del Plan Parcial, y se incorpora como anejo un documento que contiene el plano de configuración de esta infraestructura para el término municipal de Santa Cruz de Bezana, elaborado por Enel-Viesgo que fue considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de mayo de 2008.

0.2.- JUSTIFICACIONES Y CORRECCIONES.

Antes de la Aprobación Definitiva, el servicio de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana estima oportuno rectificar o tramitar las siguientes cuestiones:

“Se hará constar expresamente la obligación de contemplar en el desarrollo de este Plan Parcial, itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que dé cumplimiento a la Ley de Cantabria 3/1996. Se hará constar que este extremo se verificará en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se derivan de esta planificación.”

“Deberá corregirse la determinación del Plan Parcial aprobado provisionalmente en el que se cita que 8 de las plazas de aparcamiento en el interior de la parcela

dotacional son privativas, circunstancia incongruente con el carácter público de la dotación.”

“Se deberá rectificar la repercusión económica que para el desarrollo de este Plan Parcial se deriva del Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua en la Cuenca de Soto de la Marina en tramitación (exp.53/392/03). Conforme al último cálculo resultado del Proyecto redactado en desarrollo de este Plan Especial la imputación de costes y por tanto la obligación económica para el desarrollo de este Plan Parcial es de 66.348,39 euros”.

Se incluyen en las Ordenanzas del Plan Parcial las condiciones y criterios de urbanización en lo referente a la localización de mobiliario urbano y acabados de pavimentación conforme a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. Igualmente se incluye condicionado sobre creación de itinerarios peatonales con pendiente inferior al 6 %.

Se incluye corrección de la calificación a los aparcamientos interiores al área de equipamientos públicos.

Se introduce el nuevo valor en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

ADAPTACION AL FUTURO P.O.R.N. DE LAS DUNAS DE LIENCRES, ESTUARIO DEL PAS Y COSTA QUEBRADA.

En atención al informe emitido por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza en el que se informa favorablemente el Plan Parcial, con la condición de que se elimine el aparcamiento previsto en la zona de protección POL que se ha clasificado como Espacio Libre Público, se aporta el presente Plano 7 bis que sustituye al anterior Nº 7 “Zonificación”, en el que se han trasladado los aparcamientos referidos a la zona central del sector, aumentando y disminuyendo respectivamente los Espacios Libres en la misma cuantía, por lo que no sufre alteración ningún parámetro del Plan Parcial. El plano anterior, Nº 7 “Zonificación” queda por lo tanto anulado y sustituido por el presente Nº 7-bis “Zonificación. Adaptación al futuro P.O.R.N. Abril de 2.007”. Se adjunta el Informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza (ver anejo 4).

La presentación del documento se sigue haciendo en nombre y representación de la futura junta de compensación del Plan Parcial del Sector 2. En su nombre el representante actual de la Comisión Gestora es Sinaí Reinoso S.A., con domicilio a los efectos de notificación en Avda. Cantabria, 83 - 39.200 Reinoso, entidad que sustituye a la mercantil Morelos S.L.

B.- RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA DE 5 DE SEPTIEMBRE de 2.003

0.1.- TRAMITACION.

El Plan Parcial del Sector 2 Soto de la Marina se presentó al Ayuntamiento para su aprobación inicial el 28 de Julio de 2.003. Con fecha 3 de Septiembre de 2.003 se remite documentación complementaria, aprobándose inicialmente, según resolución de la Alcaldía de 5 de Septiembre de 2.003. Por el Ayuntamiento, se remite a los diferentes Organismos sectoriales, requiriéndose informes. Una vez completado el trámite y obtenidos los citados informes, se presentó un texto refundido con fecha de Septiembre de 2.004 en el que se incluían todos los diferentes condicionados de los Organismos sectoriales, así como las justificaciones y correcciones exigidas por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana. Ahora se procede a la presentación de un nuevo texto en el que se introducen los cambios necesarios para su adaptación a la Ley de Cantabria 2 / 2.004 de 27 de Septiembre de Plan de Ordenación del Litoral.

0.2.- CONDICIONADOS, JUSTIFICACIONES Y CORRECCIONES.

1.- INCLUSION DEL “ANALISIS DE INCIDENCIA EN EL PAISAJE Y ADAPTACION AL AMBIENTE”

Se ha introducido en la Memoria la documentación complementaria remitida al Ayuntamiento.

2.- CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO AMBIENTAL.

Se incorporan los distintos aspectos del condicionado ambiental una vez recogidos los informes de los Organismos siguientes:

- Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua
- Confederación Hidrográfica del Norte
- Demarcación de Costas de Cantabria
- Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

El condicionado completo se incorpora a las ordenanzas.

3.- JUSTIFICACIONES Y CORRECCIONES EXIGIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

3.1.- AMBITO.

Se tramita simultáneamente con el Plan Parcial la Modificación puntual "Corrección en el límite este del Sector 2" en la que se corrige el error material observado en la documentación gráfica de las NN.SS. al incluir una parcela ya desarrollada y edificada por el Plan Parcial "Playa de San Juan de la Canal, AUA-3" aprobado por la C.R.U el 11-03-92.

Se incorpora a la Memoria, a petición del Ayuntamiento, la referencia a la colaboración y coordinación con el Sector 3 en la construcción del vial oeste.

3.2.- ESPACIOS LIBRES.

Se aclara en la documentación gráfica y en el texto lo relativo a la parcela de propiedad municipal sistema local de espacios libres ya obtenido, procedente del sector ya desarrollado "Playa de San Juan de la Canal, AUA-3" que, aunque figura dentro del ámbito del sector 2, no se ha computado para el aprovechamiento. Sin la inclusión de dicha parcela, se cumplen los estándares fijados por la Ley 2 / 2.001. La zonificación, no obstante, refleja el tratamiento integral que se da a la vialidad y área de E.L., según la ficha urbanística del Sector 2.

3.3.- ORDENANZAS.

Se ha incluido en las Ordenanzas la obligación concreta de la disposición de aparcamientos públicos y privados según la Ley 2 / 2.001.

Se suprime el párrafo relativo a las colindancias con los espacios libres.

Se incorporan las conclusiones del "Análisis de incidencia en el paisaje y adaptación al ambiente".

3.4.- APARCAMIENTOS.

Se excluye del cómputo de aparcamientos públicos los que se encuentra parcialmente en otro ámbito, manteniéndose el cumplimiento del estándar.

3.5.- CONDICIONES DE URBANIZACION.

Se incorpora un nuevo plano de señalización y varios donde se reflejan diferentes aspectos de la urbanización, cotas de rasantes, etc.

El vial Norte-Sur ha sido adaptado a lo dispuesto para el Sector 3, con excepción de un error observado en la cota de entrega en la C/ Arnía (A la cota 33, 05 en lugar de la 33,45 como por error se mantiene en la documentación del Sector 3, además de en la intersección con los llamados "Accesos a San Juan de la Canal" (Proyecto Municipal), que ya fijó las rasantes. Ambas correcciones no tienen incidencia en la vialidad prevista del Sector, por su localización exterior.

3.6.- ACREDITACION DE TITULARIDAD Y JUSTIFICACION DE LA CAPACIDAD ECONOMICA.

Se aporta en documentación aparte, la acreditación de la voluntad de los promotores y de los medios económicos con que cuentan.

3.7.- CORRECCION DEL PUNTO 1.1 DE LA MEMORIA (2% DE GARANTIA)

Se ha corregido el error.

3.8.- INCLUSION DE LAS DETERMINACIONES PROVISIONALES DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE LA CUENCA DE SOTO. EXP. 53/392/03.

Se ha incluido en el estudio económico-financiero la repercusión económica provisional de coste que se señala para el Sector 2.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. SOTO DE LA MARINA.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.

APROBACION DEFINITIVA

1.- MEMORIA

1.1.- DATOS GENERALES.

Nombre del Promotor	Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2.
Representada por	SINAI REINOSA, S. A.
Domicilio a efectos de notificación	Avda. Cantabria, 83 - 39200 Reinosa.
Título del Plan Parcial	SECTOR 2.
Planeamiento superior	NORMAS SUBSIDIARIAS
Tipo de Suelo	Residencial "UZC".
Localización	San Juan de la Canal, Soto de la Marina.
Superficie del ámbito	24.932 m ² .
Superficie con aprovechamiento	22.080 m ² .
Superficie para cómputo densidad	22.080 m ² .
Superficie que se urbaniza	25.496 m ² .
Aprovechamiento tipo	0,45 m²/m².
Aprovechamiento bajo cubierta	60 % (No computa)
Edificación máxima en las plantas	9.936 m ² .
Edificación máxima bajo cubierta	2.346 m ² .
Edificación máxima total	12.282 m ² .
Edificación para uso residencial	12.282 m ² .
Edificación para usos compatibles	- m ² .
Densidad máxima inferior a la menor de:	
- 70 viviendas/Ha. = 154 Ud.	
- 12.282 m ² / 90 m ² / Ud =	136 Ud.
Nº máximo viviendas	136 Ud.
Sistema de actuación.	COMPENSACION
Límites geográficos.	N: suelo no urbanizable de protección absoluta, S: suelo urbano residencial U1 y equipamiento, E: Sector 4, suelo urbano residencial con ordenación según plan parcial aprobado O.P.P. y parques y jardines (espacios libres) y O: Sector 3. CUATRO EJES VIALIDAD DE NN.SS. BLOQUE AISLADO (Ba).
Tipos de redes viarias	
Tipo de edificación	
Ocupación máx. permitida	20 %
Altura máxima	9 m.
Nº de plantas:	3
División en Unidades de Ejecución	No se prevé.
Cumplimiento de reservas y estándares:	
Espacios Libres (EL)	7.845 m ² . (El mínimo es 10% de 24.932 = 2.493 m ² , según L.S. 2 / 2.001. Las NN.SS. imponen 7.236 m ² . Atribuibles al Sector 2 = 5.931 m ² ; el resto es el S.L.E.L. ya conseguido de 1.914 m ² .)
Equipamientos Comunitarios (EC)	1.666 m ² . (El mínimo es 12 % de 12.282 = 1.474 m ² , según L.S. 2 / 2.001)
Aparcamientos públicos	123 Ud. (El mínimo es 12.282 m ² / 100 m ² = 123 ud. según L.S. 2/2.001. En cuanto a equipamientos EC/E/D/CS: 0,5 m ² /m ² x 1.619 m ² /50 m ² = 16 ud; se dispondrán los 8+8 aparcamientos públicos en el interior de las parcelas de equipamiento).
Aparcamientos privados	123 Ud. (El mínimo es 12.282 m ² / 100 m ² = 123 ud. según L.S. 2/2.001.
Resumen Estudio económico-financiero:	
Total Presupuesto Ejecución Material.....	524.972,99 €.

Total Presupuesto Base de Licitación (Sin IVA)	624.717,86 €.
Estimación coste Urbanización, Planeamiento y Tasas.....	950.963,11 €.
Garantía Obras de Urbanización (2% / 624.717,86)	12.494,36 €.

- Calicatas eléctricas, georadar y técnicas de Croos-Hole y Down-Hole, en la detección de la posición y dimensiones de huecos cársticos en profundidad.
- Perforaciones a destroza en localizaciones de apoyos concretos.

1.2.- VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

En el artículo 6.15.1.3. de las NN.SS. sobre documentación de los planes parciales y correspondencia con ordenanzas del suelo urbano se dice que “la normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por estas Normas, salvo las citadas excepciones”.

1.3.- SITUACION.

El Sector, en su parte sur esta limitado por suelo urbano residencial U1, por su parte norte con suelo no urbanizable de protección absoluta, en su parte este por el sector 4 y suelo urbano residencial con ordenación según plan parcial aprobado O.P.P. y en su parte oeste con el sector 3.

Las NN.SS. imponen el sistema básico de la vialidad al presente planeamiento de desarrollo que, en lo sustantivo, no se modifica. Se ajustan las definiciones de sección tipo de calle, en función de los usos propuestos para las plantas bajas de los edificios.

El Proyecto consiste en la ordenación de detalle del Sector 2 del Suelo Urbanizable previsto en las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana y en concreto, la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, tratamiento de la red viaria, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial y otros usos productivos compatibles según la definición del Suelo Urbanizable Delimitado UZ2C, de las Normas Subsidiarias.

1.4.- DESCRIPCION DEL TERRENO.

El estado actual del terreno corresponde a praderas de uso ganadero, prácticamente sin uso en la actualidad por abandono de la actividad. En el límite este, se encuentra la zona urbana actual de la Playa de S.J. de la Canal. Por el Oeste el Sector 3, actualmente en tramitación. La ocupación del suelo consiste en caminos pavimentados que dan acceso al Barrio y servicio a las fincas. Red eléctrica de, media y baja tensión, Red telefónica, abastecimiento y saneamiento. Los cultivos y especies presentes son praderas para siega y pastos. No existen árboles ni arbustos en las zonas previstas para la edificación o la vialidad.

En cuanto a la geología, los materiales afectados pertenecen al Terciario Paleógeno, Paleoceno, Montense y Daniense y constan de dolomías y calizas.

Actualmente no hay ningún informe que desde el punto de vista geológico haga que se considere esta zona como peligrosa en el desarrollo de procesos de disolución cárstica. Se considera por ello como una más de las que se extienden por toda la comunidad con composición carbonatada. La única formación geológica que se encuentra en la zona de estudio es una falla y en las proximidades aparece el sinclinal de San Román.

Por lo tanto, previsiblemente no existen riesgos de hundimiento localizados, por lo que puede concluirse que es un terreno en el que se lograrán buenas cimentaciones.

Las litologías carbonatadas de estas formaciones, tienen capacidad portante suficiente para soportar cualquier estructura, aunque se podrían presentar algunas anomalías debidas a procesos de disolución. Para su conocimiento y estimación específica se recomienda la valoración y adopción de algunas de las técnicas siguientes, además de las reglamentariamente exigibles.

- Sísmica de refracción, en el conocimiento de la irregularidad de la superficie del sustrato.

1.5.- DESCRIPCION CATASTRAL Y DELIMITACION DEL SECTOR.

Como puede verse en los planos, el Plan Parcial se extiende sobre 10 parcelas referenciadas en el Parcelario de Urbana. En los listados que se adjuntan puede verse la descripción y características de la propiedad.

Los límites del sector son los establecidos por las NN.SS., a excepción de una pequeña corrección en el límite este, para lo que se tramita simultáneamente con el Plan Parcial la Modificación puntual “Corrección en el límite este del Sector 2”, en la que se corrige el error material observado en la documentación gráfica de las NN.SS. al incluir una parcela ya desarrollada y edificada por el Plan Parcial “Playa de San Juan de la Canal, AUA-3” aprobado por la C.R.U el 11-03-92.

El sector incluye una parcela proveniente del anteriormente citado Plan Parcial “Playa de San Juan de la Canal, AUA-3”, clasificada como Sistema Local de Espacios Libres, ya obtenido por el Ayuntamiento, que se incluye en el ámbito a los efectos de la zonificación, pero se excluye de cualquier cómputo. La zonificación del Sector 2 determina que dicha parcela conserve su clasificación como S.L.E.L.

1.6.- EXPOSICION SOLAR. EXPOSICION A VIENTOS.

La orientación general al Sur facilita la exposición solar. La zona está bastante protegida de vientos al Noroeste y Norte y, algo peor, a los de componente Sur y Este.

1.7.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Los terrenos al este y al sureste del sector están urbanizados.

RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS DEL SECTOR 2									
Nº de orden	Polygono	Parcela	Superficie(m2)	Propietario o titular del derecho	Dirección	C.P.	Población	Teléfono	
1	75-37-0	11	2.303	MORELOS S.L.	cl Laalad, 12-A, 2ª Dcha.	49002	Saintander		
2	75-37-0	01	1.973	MORELOS S.L.	cl Laalad, 12-A, 2ª Dcha.	49002	Saintander		
3	75-37-0	02	662	MORELOS S.L.	cl Laalad, 12-A, 2ª Dcha.	49002	Saintander		
4	75-37-0	03	1.059	SANCHEZ ARABOLAZA, Nº LUISA	Alda. S. Juan de la Canal, 1	39110	Soto Marina		
5	75-37-0	13	1.373	BARCENA PELAYO, JAVIER	Alda. M. Valdeciella, 81	39100	Soto Marina		
6	75-37-0	14	2.824	GARCIA RUISOTO, MARIA CARMEN	Alda. M. Valdeciella	39100	Sta. C. Bezana		
7	75-37-0	15	1.277	MORELOS S.L.	cl Laalad, 12-A, 2ª Dcha.	49002	Saintander		
8	75-37-0	16	2.350	RUISOTO PENILLA, MARIA CARMEN	3/ Cisneros, 38	39000	Saintander		
9	75-37-0	12	8.270	MORELOS S.L.	cl Laalad, 12-A, 2ª Dcha.	49002	Saintander		
10	75-37-0	-	2.174	S.L.E.L. ATIMO, S.C. BEZANA					
TOTAL SECTOR :			24.254						
TOTAL COMPUTABLE :			22.080						
TOTAL MORELOS S.L.			14.475						
TOTAL OTROS :			7.605						

SECTOR 2

PORCENTAJES	65,56%	MORELOS S.L.
	34,44%	OTROS

Las infraestructuras existentes más importantes son la Red de abastecimiento municipal, Red de saneamiento, Red de alumbrado público, Red eléctrica de alta, media y baja tensión y telefónica.

La Red de abastecimiento municipal discurre por la parte este y sur del sector, en este recorrido la conducción es de 200 mm de diámetro de fundición dúctil.

La Red de saneamiento existente discurre por la parte este y sur del sector, en este recorrido el diámetro de la tubería es de 315 mm.

La Red de alumbrado existente discurre por la parte este y sur del sector, en este recorrido la canalización está formada por dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro.

Por el límite norte siguiendo la calle de La Sierra, pasa la red aérea telefónica existente.

El tendido eléctrico de media tensión atraviesa el sector en su parte media superior y el tendido eléctrico de baja tensión pasa por el norte, el sureste del sector. En la parte sur del sector la canalización está formada por 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro. Existe un transformador fuera de los límites del sector, próximo a su límite este.

1.8.- ACCESOS.

El eje principal de la vialidad, el eje 1, pasa por el límite oeste del sector entronca por el norte del sector con la calle de La Sierra, y por el sur con una glorieta en la intersección con el eje 2 que pasa por el este del sector. Esta glorieta facilita el acceso hacia la Avenida de San Juan de la Canal. El citado eje 1 es compartido con el sector 3, actualmente en fase de tramitación. En su construcción, y con la debida coordinación municipal, colaborarán los sectores 2 y 3 en el orden material y temporal, si es el caso.

1.9.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

Con la ejecución del presente Plan se extiende la trama urbana de Soto de la Marina. El presente desarrollo, juntamente con los sectores 3 y 4 previstos en el entorno van a ir paulatinamente estructurando una zona de agregación urbana, con excelentes comunicaciones, equipamientos y amplias zonas verdes públicas, para uso compartido con las zonas residenciales próximas, caracterizadas todas ellas por la extensión del modelo de construcción residencial de tipo unifamiliar, sin alternativas para otros segmentos de población que demandan edificación colectiva. Este sector, juntamente con el 3, introduce el modelo residencial colectivo en la zona.

1.10.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo de una zona de carácter residencial colectivo de alta calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de este, especialmente, en la conjunción de elementos de edificación, reforestación y encaje con el terreno, con todo tipo de servicios y dotaciones públicas y privadas para uso general.

1.11.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los principales criterios manejados en la ordenación del sector son:

- Observancia de las disposiciones del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
- Organización territorial de los ámbitos residenciales respetando la configuración de los elementos existentes, como vialidad, accesos, etc.
- Enriquecimiento del paisaje y reforestación.
- Localización de los Espacios Libres en áreas de relevancia, características de la zona de la Marina, que se preservan y se entregan al uso público.
- Definición de vialidad principal y peatonal, con secciones amplias incluyendo mobiliario y plantaciones.
- Amplia dotación de aparcamientos, cumpliendo los mínimos exigidos.
- Integración de los espacios libres y equipamientos, procurando la mejor accesibilidad, disposición en primera línea, etc., de acuerdo con las determinaciones.

- Itinerarios y recorridos peatonales en la propia urbanización y entre esta y las zonas aledañas.
- Autonomía del modelo urbano. Creación de zonas de equipamiento de interés para otros usuarios, además de los residentes.

1.12.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ELECCION DE LA SOLUCION DE PLAN PARCIAL.

Dado lo extenso y particularizado de las determinaciones de las NN.SS. las alternativas posibles se circunscriben al diseño de los espacios no ocupados por la edificación en el interior de la configuración que las NN.SS. han previsto y de las áreas precisas que el Plan Parcial desarrolla.

Así, en el modelo final, se disponen de forma irregular las áreas de movimiento de la edificación residencial, todas ellas sobre parcelas con acceso directo por todas sus fachadas.

1.13.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA SOLUCION ADOPTADA Y CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

El Plan Parcial del Sector 2, propone una distribución de la edificación en 3 lotes edificables, cada uno de ellos con su área de movimiento y parcela privativa, a los que se les asignan los usos, la ocupación máxima, edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, además del máximo de aprovechamiento bajo cubierta, del número de plantas, altura máxima, etc. Los Espacios Libres se incorporan al norte, sureste del sector y diseminados entre los bloques. Los Equipamientos Comunitarios impuestos por las NN.SS. se encuentran junto a la edificación al norte del sector. La vialidad, aparcamientos y accesos completan la zonificación del Plan.

En el cuadro siguiente se describen las distintas zonas que componen el plan, sus especificaciones, justificaciones y las características de cada uno de los lotes en los que se reparte la edificación del Plan.

Características	m ²	%
Sup. Bruta (ámbito de ordenación)	24.932	100
Sup. Neta (con aprovechamiento)	22.080	88,56
Sup. para el cómputo de la densidad	22.080	88,56
Sup. que se urbaniza	25.496	102,26
Edif/aprovechamiento tipo	0,45 m ² /m ²	
Techo edificable (total en plantas)	9.936	
En bajo cubierta	2.346	
Para uso residencial	12.282	
Para uso comercial	-	
Total	12.282	
Número máximo de viviendas	136	
Zonificación	m ²	%
Espacios Libres (EL) públicos	7.845	31,47
Equipamientos Comunitarios (EC) públicos	1.666	6,68
Vialidad y aparcamientos públicos	6.488	26,02
Parcelas lucrativas (áreas de movimiento y verde privado)	5.111	20,50
Accesos (titularidad privada y uso público para rodadura, aparcamientos y peatonales)	1.728	6,93
Pequeñas z. verdes anexas a la vialidad	-	-
Espacios Libres (EL) privados fuera de la parcelas privativas	2.094	8,40
Total dentro del ámbito	24.932	100
Desglose de parcelas lucrativas	m ²	%
Accesos (titularidad privada y uso público para rodadura, aparcamientos y peatonales)	1.728	19,34
Áreas de movimiento	3.975	44,50
Espacios libres privados	3.230	36,16
Total	8.933	100

14.- CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES. ANALISIS DE INCIDENCIA EN EL PAISAJE Y ADAPTACION AL AMBIENTE.

El paisaje, entendido desde una perspectiva ecológica es la interacción de suelos, agua, aire, plantas y animales que incluye, en zonas localizadas, la presencia humana. Es, en este aspecto, la expresión visual del sistema de relaciones que se dan entre todos los aspectos citados. Esta definición va más allá de la plasmación de aspectos específicamente estéticos, como relieve, forma, colores, calidades, etc.

La acción del hombre somete al paisaje a cambios profundos y rápidos, en contraste con las causas naturales, que producen cambios ligeros y lentos.

Dado que el paisaje puede considerarse como un "RECURSO NATURAL", su fragilidad ante la acción humana, debe protegerse, introduciendo en las actuaciones elementos de corrección y enriquecimiento oportunos.

El adecuado estudio de los elementos, formas, líneas, calidades, cuencas visuales, etc., y su relación con los elementos artificiales, constituye un paso fundamental para la necesaria integración del paisaje, en el citado sentido ecológico.

Debido a la situación del sector 2 dentro del área situada desde la línea de costa al Norte, hasta la carretera autonómica CA-231 (Santander-Lienres) al Sur, se hace necesario el cumplimiento de las Normas Adicionales de Protección del Paisaje en suelo urbanizable y no urbanizable de protección común según exigen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

Se justifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

LOCALIZACION DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres están situados en las posiciones predeterminadas por el planeamiento o concordando con las disposiciones del POL, evitando que la edificación o la urbanización puedan tener un impacto no deseado sobre el paisaje.

Se han dispuesto en las zonas donde existen perspectivas de paisaje abierto, especialmente en la parte sur del sector, enmarcando las edificaciones y perfilando las cuencas visuales existentes.

TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres y zonas verdes públicas se destinan a áreas de recreo arboladas con un tratamiento superficial no natural mínimo.

La pavimentación de estos espacios es prácticamente inexistente, muy por debajo del 20 %, destinándose a sendas peatonales o áreas de juego.

La rasante del terreno, apenas se modifica en todo el sector, adaptándose las zonas verdes a la rasante natural del terreno.

No existen zonas verdes ni espacios libres en contacto con suelos no urbanizables de protección.

Quedan prohibidas en estas áreas públicas, las construcciones auxiliares, así como los cierres de fábrica.

La superficie libre de edificación en parcela privada es de 3.230 m², estas zonas se tratarán preferentemente como zonas verdes arboladas. Limitándose la pavimentación en estas a un máximo del 20% de la parcela neta privada no ocupada por la edificación.

TRATAMIENTO DE LAS RASANTES.

La rasante natural del terreno apenas sufre variación en todo el sector, no causando incidencia en el conjunto de la zona.

Se ha realizado, con carácter previo, el estudio gráfico de las rasantes natural y del proyecto en la urbanización, obteniéndose las soluciones más respetuosas, con apenas modificación de la configuración inicial, evitando las soluciones no deseadas de muros de contención, y evitando la formación de pantallas de edificación frente a áreas de paisaje abierto. La disposición de la edificación, con una cuidadosa adaptación de las distintas alturas permitidas es, por lo tanto, la que resulta del estudio los distintos aspectos ambientales considerados.

URBANIZACION. CIERRES DE FINCAS.

La urbanización se ejecuta previendo las condiciones de adaptación y protección del paisaje. Especialmente la plantación a lo largo de la vialidad, que también sirve de protección frente al ruido.

La mayor parte de las áreas de aparcamiento están situadas junto a las zonas verdes públicas y privadas del sector, minimizando de esta forma su impacto, por estar situadas en zonas no expuestas o de paisaje abierto.

Se utilizan materiales no disonantes o impactantes con el entorno en la pavimentación y el tratamiento de los recorridos peatonales. Los accesos se cifran en 1.728 m² y la superficie pavimentada de aceras en 2.096 m².

La altura de los cierres de las parcelas privadas se limita a un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admiten cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máxima, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos. Se limitan en las áreas verdes o espacios públicos los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

EDIFICACIÓN.

El acabado exterior de la edificación no se realiza con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia.

Se dispone un volumen de edificación acorde, de tal modo que no resulten cuencas visuales cerradas ni pantallas continuas de construcción en los paisajes inicialmente abiertos.

De esta forma se ha optado por la construcción en bloque aislado con zonas de parques y jardines diseminadas entre los distintos edificios.

INSTALACIONES. SEÑALIZACION. PUBLICIDAD.

Se prohíbe la instalación de depósitos aéreos de combustible. También queda prohibida la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que puedan distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

La señalización se limitará a la propia señalización del viario y de la urbanización, pudiéndose integrar en ella publicidad de orientación.

Se prohíbe la publicidad en carteles aislados, cualquiera que sea su dimensión y localización.

CUENCAS VISUALES.

El número de plantas de las edificaciones del sector es de 3, disponiéndose en bloque aislado.

La zona más alta del sector es la noroeste y está destinada a espacios libres, para compatibilizar la actuación con el POL. Sobre las zonas más deprimidas del sureste se disponen los edificios de 3 alturas, de acuerdo a las conclusiones obtenidas en el presente estudio.

Las urbanizaciones próximas al sector tienen un número semejante de plantas, entre 2 y 3. Encontrándose las categorías de suelo urbano U1, U2C y OPP y de suelo urbanizable UZ1, UZ2 y UZ2C. Al norte del sector se encuentra la categoría NUPA, suelo de protección absoluta. Además, las cotas de la rasante en estas urbanizaciones próximas resultan superiores a las del sector 2. La disposición de la extensa zona verde de 5.041 m² al norte y de 2.391 m² (1.914+477) al sureste, limita y gradúa el impacto visual, integrando la urbanización en el conjunto exterior.

Las zonas verdes situadas junto a los bloques de edificios y la tipología de estos (bloque aislado) hace posible la aparición de corredores de zona verde entre bloques que evitan la continuidad de la edificación en largas manzanas.

Las actuaciones propuestas por el estudio definen los aspectos relativos a alineaciones principales del trazado sobre las cuencas actuales, configurando el tratamiento estético de las obras y el resultado de la integración y ennoblecimiento del paisaje.

1.15.-CUMPLIMIENTO DEL ART. 58.3 DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS.

La zona ordenada, en relación a lo establecido en el art. 58.3 del Reglamento de la Ley de Costas, no supone pantalla arquitectónica desde ninguna visual, dado lo escarpado de la pendiente de los terrenos rústicos situados al norte del Sector, la relativa sobre-elevación de los situados al noroeste y oeste y la edificación existente al este correspondiente al área urbana, que ocupa terrenos algo más elevados. Desde la línea de la costa (Playa de San Juan de la Canal) no son visibles las edificaciones prevista. Igualmente, la edificación que se prevé no impedirá las vistas de la costa desde otros emplazamientos.

En cuanto a la reserva de aparcamientos en el entorno de la Playa, ha de hacerse constar que, además de cumplir con el estándar de la Ley 2/2.001 con una dotación de 123 plazas, se han dejado de computar un total de 35 aparcamientos que se construirán en el vial Norte-Sur, por estar solo parcialmente dentro del Sector, lo que representa una mayor dotación a la impuesta por la Ley en este ámbito cercano a la Playa.

1.16.-PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE CESIONES.

La cesión obligatoria de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a 1.228 m². Su asignación, emplazamiento y concreción se propondrá por la Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación, previa consulta y aprobación por el Ayuntamiento. El coste, para el caso de que el Ayuntamiento no haga uso del aprovechamiento que le corresponde y opte por compensaciones sustitutorias, se

establecerá igualmente en el Proyecto de Compensación, previa valoración del aprovechamiento.

1.17.- PLAN DE ETAPAS.

Se dispone una única etapa de duración estimada de tres años (véase el cronograma de trabajos) contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. La urbanización contigua que sirva y corresponda a las distintas edificaciones, deberá estar completada con carácter previo a la solicitud de licencias de primera utilización. La Junta de Compensación, con la debida justificación, podrá solicitar del Ayuntamiento, modificaciones al Plan de Etapas.

1.18.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.

DOCUMENTO Nº 1: Memoria

DOCUMENTO Nº 2: Planos, con las Hojas:

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Parcelario.
- 3.1.- Vialidad (Planta).
- 3.2.- Vialidad (Longitudinales).
- 3.3.- Vialidad (Secciones tipo).
- 4.- Red de Saneamiento.
- 5.- Red de Abastecimiento, Gas y Telecomunicaciones.
- 6.- Red de Electricidad y Alumbrado.
- 7.- Zonificación.
- 8.- Señalización y varios.

DOCUMENTO Nº 3: Ordenanzas Regulatoras.

PREVISIÓN DE OBRAS E INVERSIONES SECTOR 2

DESGLOSE CONCEPTOS INVERSIÓN	Importe EC Itrva	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUUESTO)												IMPORTES INVERSIÓN		
		3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36			
Movimiento de tierras	56.902,23	56.902,23														56.902,23
Saneamiento	94.420,64			94.420,64												94.420,64
Abastecimiento	44.270,93			44.270,93												44.270,93
Urbanización básica (importes estimados en estudio económico-financiero)	172.952,54				172.952,54											172.952,54
Riodes	270.976,05				270.976,05											270.976,05
Pavimentación	76.110,98															76.110,98
Señalización y Varios	9.039,34															9.039,34
Proyecto de Seguridad y Salud		1.506,56		1.506,56	1.506,56											
Edificación de 136 viviendas (en total 12.282 m2). Estimación de 960 €/m2 construcción residencial.	11.790.720,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	982.560,00	11.790.720,00
Asignación provisional de la repercusión del Plan Especial de Abastecimiento de la Cuenca de Soto.	66.348,39	66.348,39														66.348,39
Costes estimados de redacción de documentos y gestión	159.942,00	159.942,00														159.942,00
SUMAS	12.741.683,11	1.267.259,17	982.560,00	1.122.758,13	1.427.995,15	982.560,00	1.022.875,32	1.022.875,32	12.741.683,11							
Estimación de empleo generado		80	61	73	98	61	61	61	61	61	61	61	65	65		

DOCUMENTO Nº 4: Estudio Económico y Financiero.

ANEJOS:

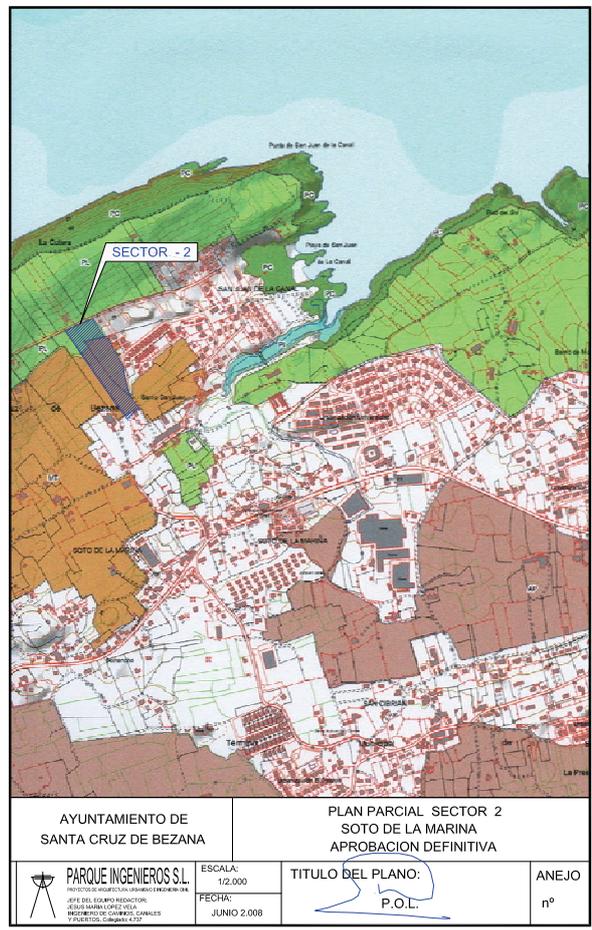
- 1.- Documentación urbanística.
- 2.- Cumplimiento de disposiciones sectoriales
 - 2.1.- Normativa ambiental (Informe Ambiental)
- 3.- Dimensionamiento.
 - 3.1.- Vialidad.
 - 3.2.- Abastecimiento.
 - 3.3.- Saneamiento.
 - 3.3.1.- Saneamiento de Pluviales.
 - 3.3.2.- Saneamiento de Residuales.
 - 3.4.- Energía eléctrica y alumbrado.
 - 3.5.- Gas, telecomunicaciones y varios.
- 4.- Informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- 5.- Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica.

1.19.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

1.20.- INCIDENCIA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2.004 DE 27 DE SEPTIEMBRE DE PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL (POL).

Se han incorporado al presente proyecto de Plan Parcial las determinaciones pertinentes para hacerlo compatible con aquellas correspondientes a la citada Ley 2/2.004. Los cambios impuestos por el POL, efectuados en la disposición de algunas áreas, no suponen variación alguna en los supuestos de aprovechamiento y cumplimiento de estándares del Plan Parcial, antes al contrario, permiten una cierta homogeneización de la propuesta.



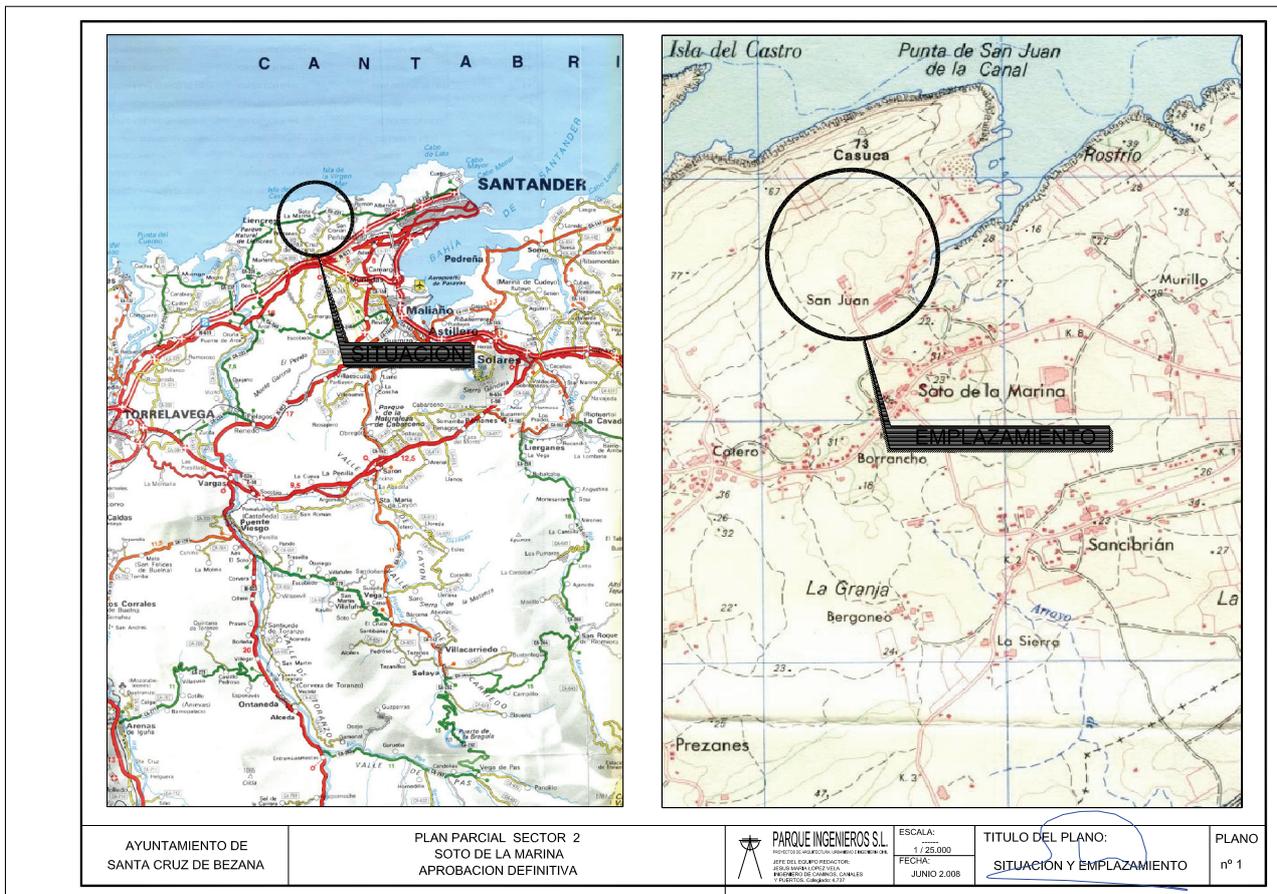
Se aporta un plano con el señalamiento del Sector 2 en la cartografía del POL, en el que puede verse como la parte norte del Sector, que se dispone como sistema local de espacios libres, de titularidad pública, se encuentra dentro de la categoría de protección litoral (PL), mientras que el resto del Sector se encuentra dentro de la categoría de ordenación modelo territorial (MT).

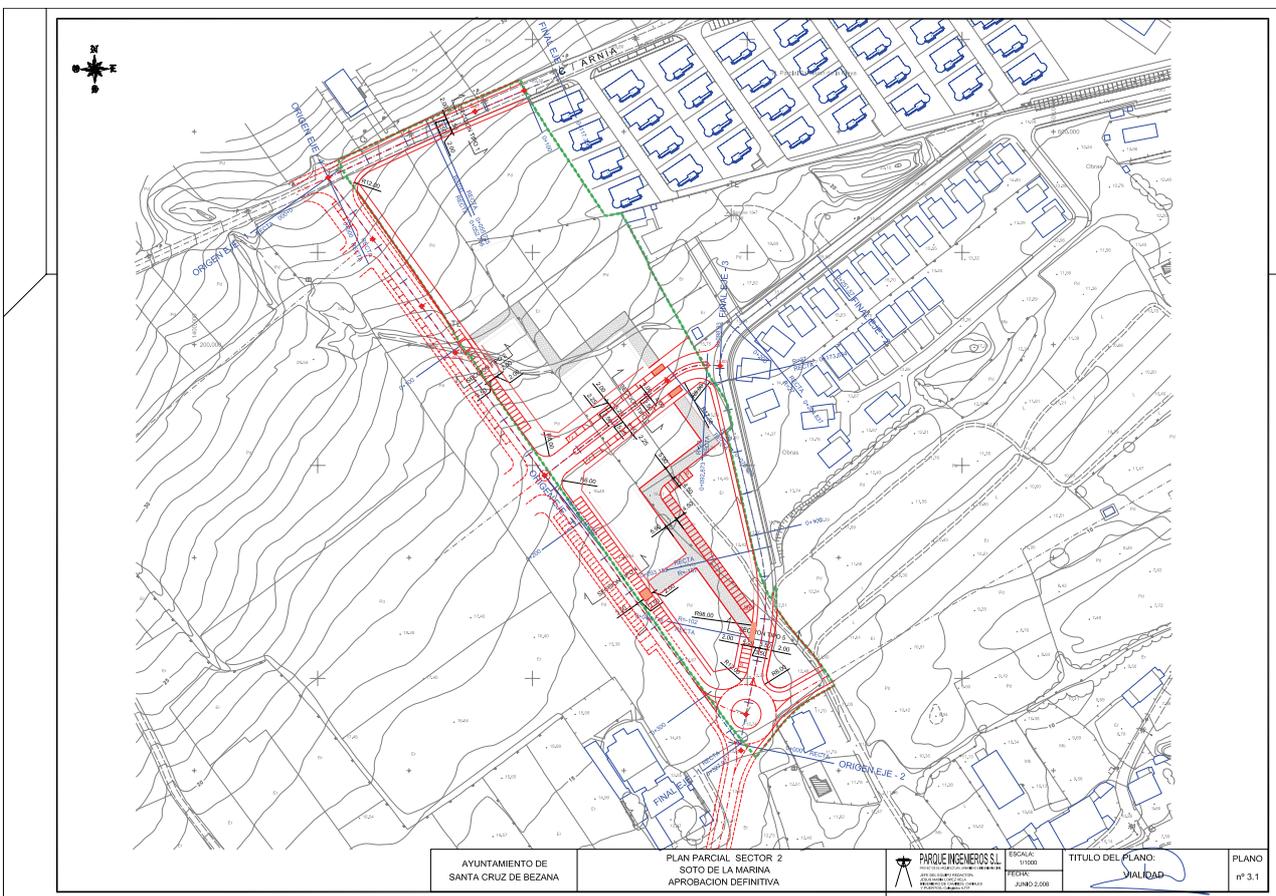
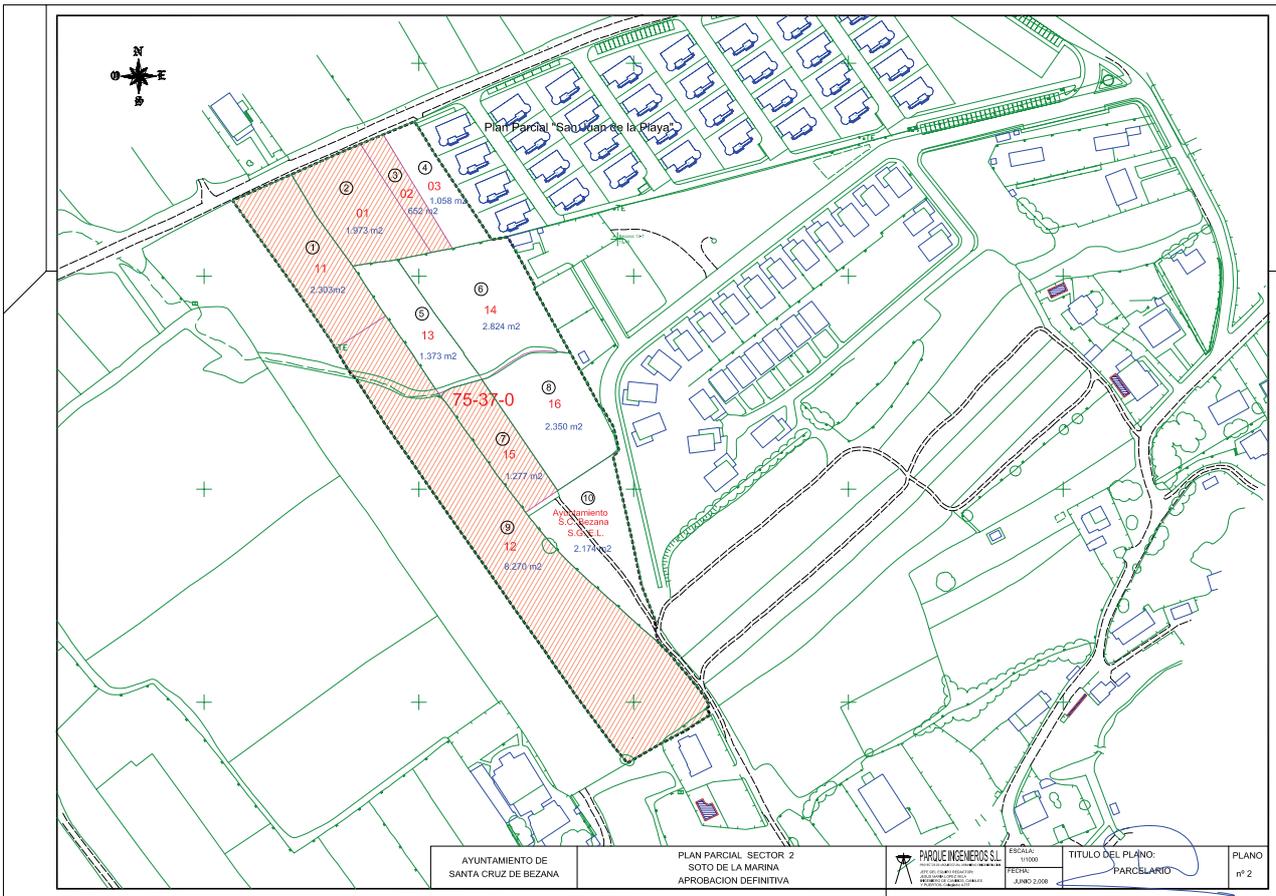
Santander, Junio de 2.008

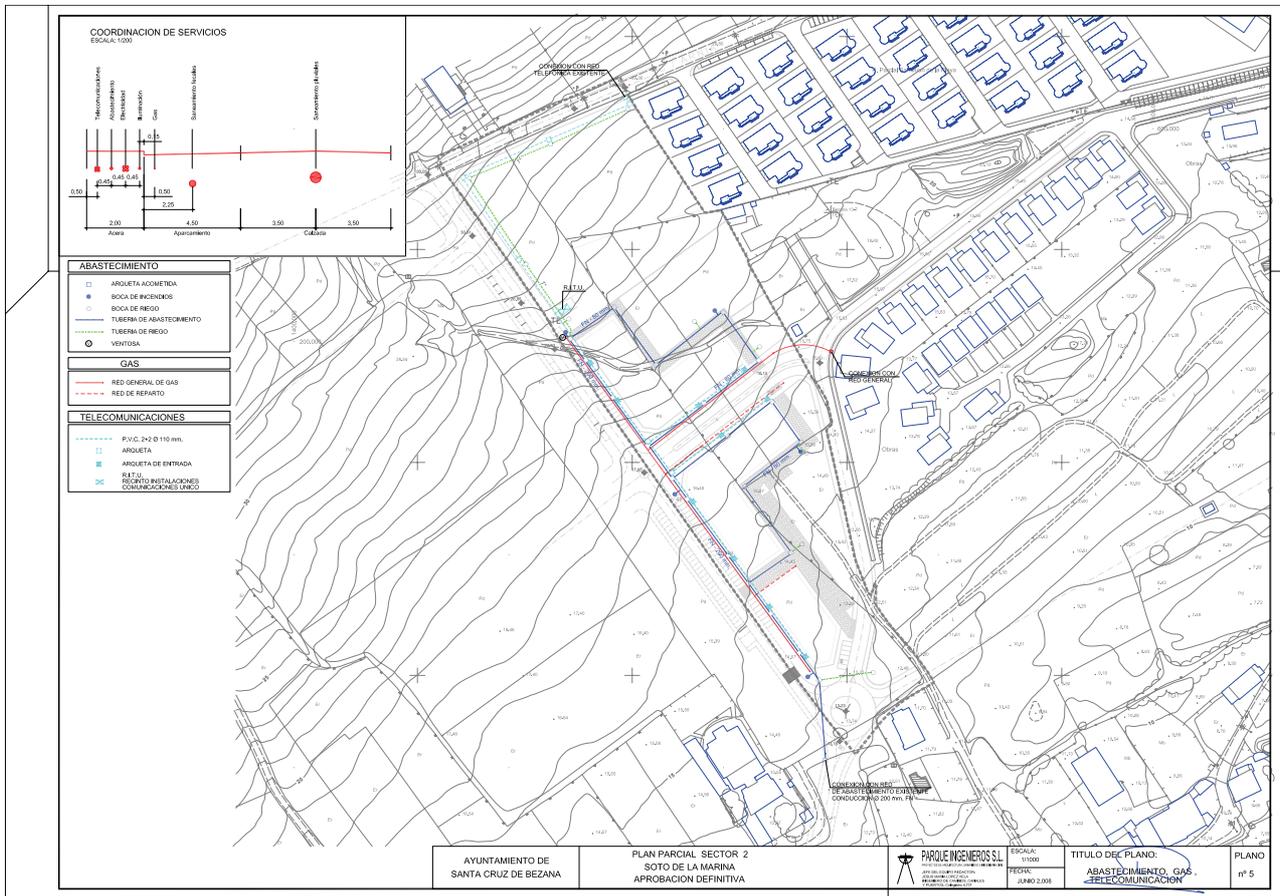
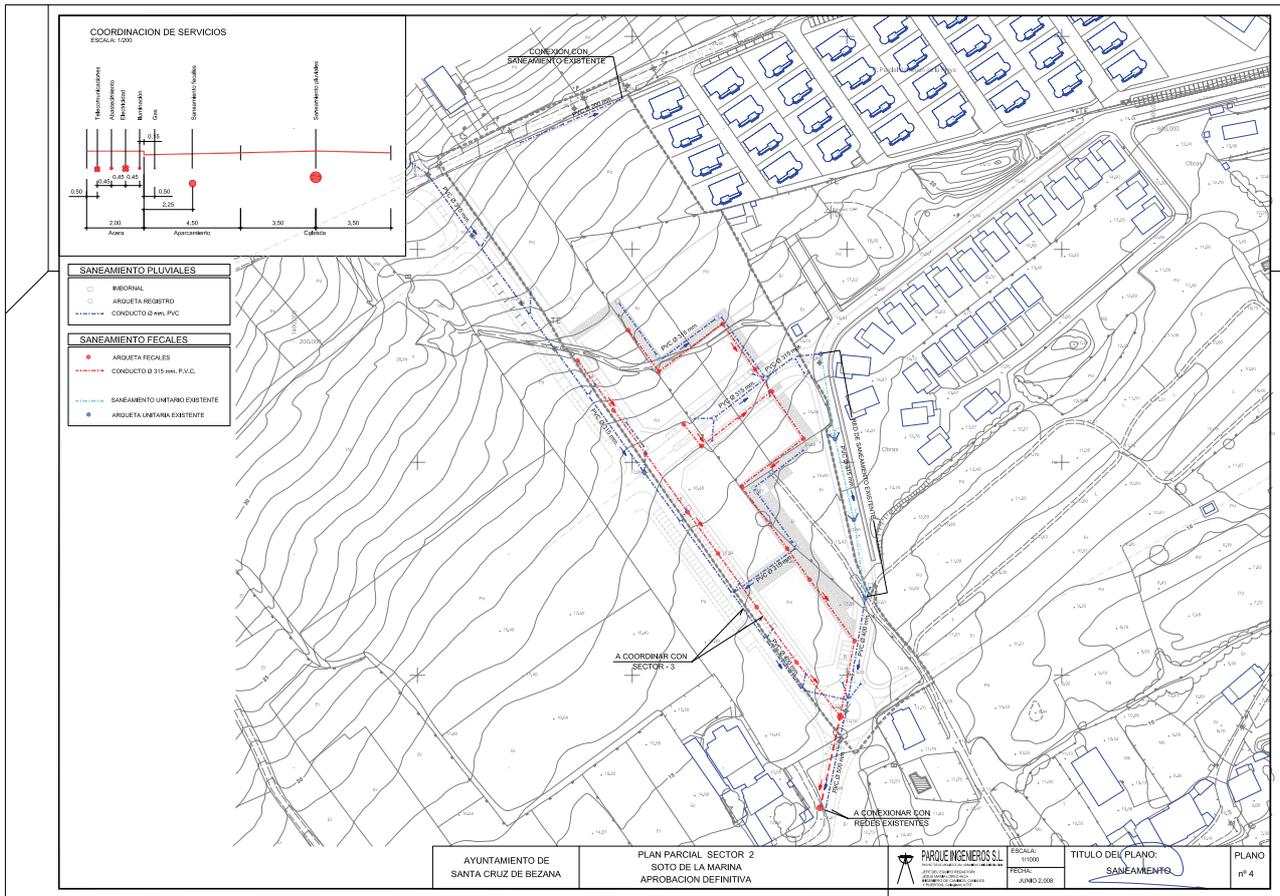
Por Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2:
Por Sinai Reinos, S. A:

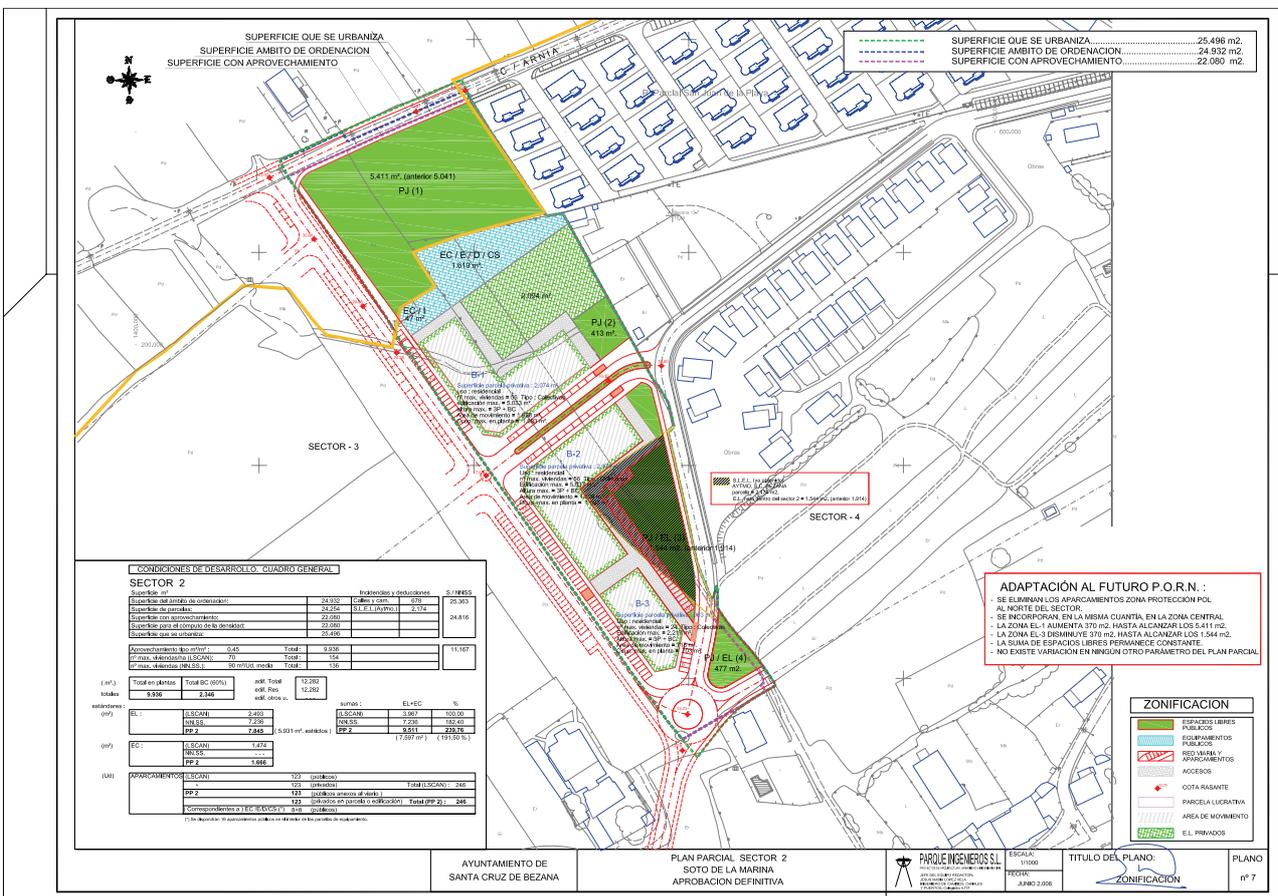
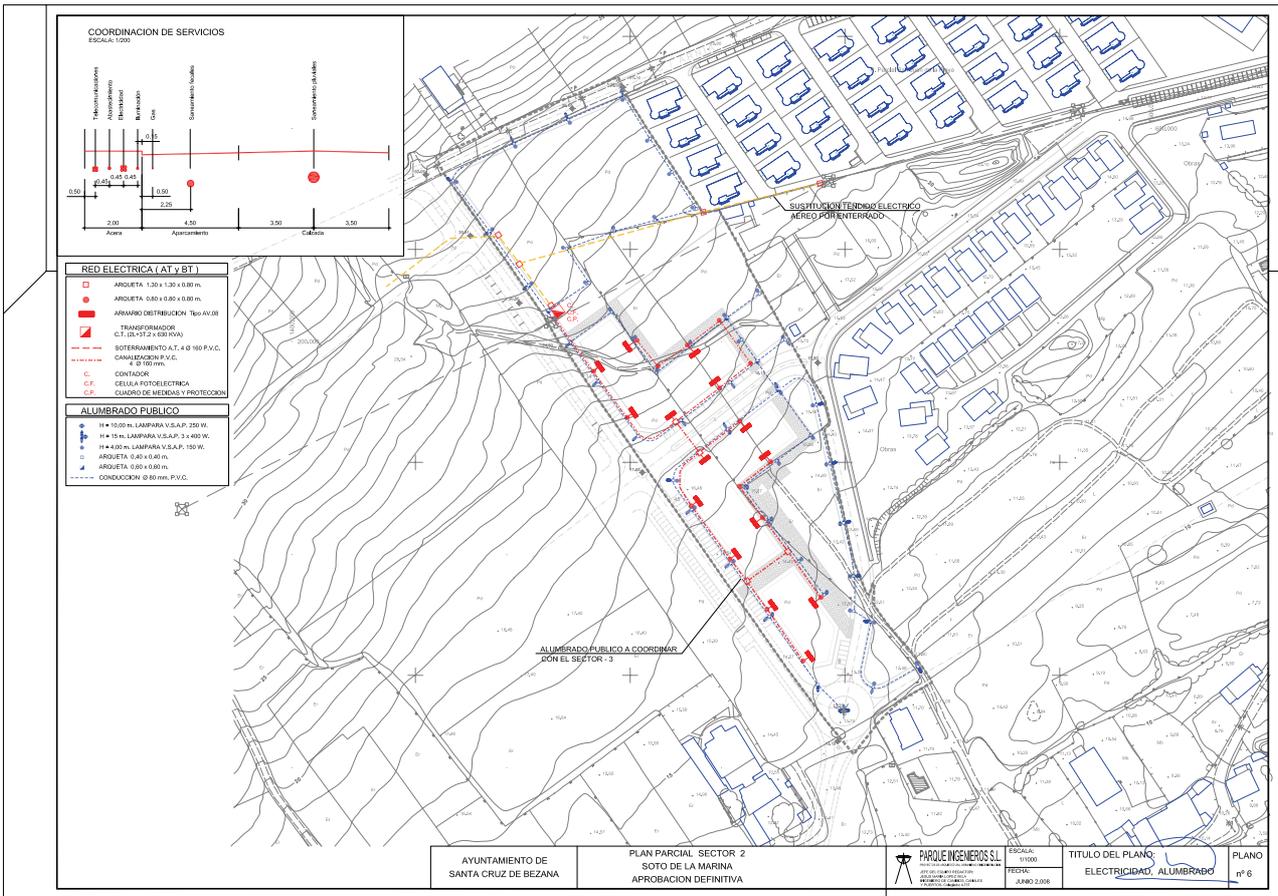
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo Redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.











DOCUMENTO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

ORDENANZAS

CAPITULO 1.- GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO.

El Plan Parcial se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001, así como el Reglamento de Planeamiento (RD 2159 / 1978 de 23 de Junio) y Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288 / 1978 de 25 de Agosto).

1.2.- VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan Parcial estará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación Definitiva, efectuada en el BOC y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

1.3.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

Contenido Documental:

La documentación del presente Plan Parcial, cumple las exigencias establecidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Los documentos son los siguientes:

- 1 Memoria, con información, descripción, justificación de la ordenación y Plan de Etapas
- 2 Planos de información y de ordenación
- 3 Ordenanzas
- 4 Estudio Económico - Financiero

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

- 1º Ordenanzas
- 2º Planos de Ordenación
- 3º Memoria Descriptiva y Justificativa.

1.4.- CARACTER DE LAS DETERMINACIONES.

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados.
- Las edificabilidades por parcelas.
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Ordenación de Detalle.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Redes de Saneamiento.
- Red Eléctrica y de Alumbrado.

1.5.- REMISION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente en estas Ordenanzas, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbanizable y urbano:

CORRESPONDENCIA NORMATIVA GENERICA

Suelo urbanizable	Suelo urbano
UZ1	U1
UZ2	U2
UZ1C y UZ2C	U2C
UZ3C	U3C
UZ4C	U4C
UZ5C1 y UZ5C	U5C
UZP	P
UZMPR	MPR

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones que las presentes Ordenanzas definan. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por estas Normas, salvo las citadas excepciones.

CAPITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**2.1.- INICIATIVA.**

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2 y, en su representación por Morelos S.L. en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo y del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan corresponde al tipo de Suelo Urbanizable Delimitado de carácter Residencial. Las ordenanzas que le corresponden son las de vivienda colectiva y usos compatibles, según las NN.SS.

2.3.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS DE ACTUACION.

El Plan parcial define una única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de Compensación que se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación del correspondiente proyecto de Compensación, y la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se realizará un proyecto de urbanización único para todo el plan parcial, redactado de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

2.5.- FACULTADES, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector 2, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que las NN.SS. asignan a este suelo. Todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como la NN.SS. de Santa Cruz de Bezana, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2.- Los propietarios tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento tipo que las NN.SS. asignan al Sector, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

3.- Los propietarios de terrenos situados en el Sector están obligados a:

a.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de parques, jardines públicos y de recreo y expansión y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Igualmente, los viales totalmente urbanizados.

- El 10 % del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.

b.- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO 3.- ORDENANZAS DE LA URBANIZACION.**3.1.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la inspección para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos que deberán subsanarse.

3.2.- VIALIDAD.

La vialidad respetará las condiciones impuestas por las secciones tipo y el uso de viario y concordantes de las NN.SS.

La pavimentación de las zonas de rodadura de las vías públicas se realizará sobre una sub-base de 0,3 m de espesor, base granular de 0,20 m de espesor y dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, según sección tipo.

El encintado de aceras se hará con bordillos prefabricados, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos. Las aceras e itinerarios peatonales se realizarán con acabado de baldosas de terrazo, sobre solera de hormigón de 12 cm de espesor mínimo. En las zonas de accesos y pasos peatonales para acceso de minusválidos, el pavimento se sustituirá por otro de diferente textura y características antideslizantes.

En los accesos con vialidad compartida la pavimentación será del tipo adoquinado o similar.

Los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario o accesos, donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento, incluso para la recogida selectiva. Esta zona será accesible a los vehículos de recogida y dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de Abastecimiento de agua se conectará con la tubería de abastecimiento existente que se encuentran en el exterior del sector, al sur y sureste.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA. Las conducciones generales serán de fundición dúctil, y de polietileno en acometidas y pequeños ramales. Se dispondrán los correspondientes registros, llaves de paso, de desagüe, válvulas, ventosas, arquetas de acometida, bocas de incendio, hidrantes, etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.4.- SANEAMIENTO.

El saneamiento será separativo. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el sector. Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA. La red dispondrá de los correspondientes, sumideros, pozos de registro, arquetas de acometida, etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el proyecto de urbanización se incluirá la desviación y/o soterramiento de las líneas aéreas que cruzan el sector. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de Transformación y líneas enterradas que resulten necesarias.

Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en los cierres o cercas o situarse en la correspondiente zona autorizada de la edificación, evitando los centros enterrados o subterráneos.

Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC diámetro 160 mm con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

La ubicación de armarios de control o acometida, los centros de transformación y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad y con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpen el tránsito o pegados a las fachadas o cierres. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.6.- ALUMBRADO PÚBLICO.

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación adecuado en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, de baja contaminación lumínica, equipadas con lámparas de VSAP. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.7.- GAS Y TELECOMUNICACIONES.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para gas y otra para telecomunicaciones. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.8.- JARDINERÍA.

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego. En cumplimiento del artículo 6.15.1.5 de las NN.SS. sobre dotaciones y reservas mínimas en los planes parciales, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda y tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo para otros usos. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento.

Dentro del Sistema de Espacios libres, se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.9.- MOBILIARIO URBANO.

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.10.- UBICACIÓN DE ARMARIOS DE CONTROL O ACOMETIDA.

La ubicación de armarios de control o acometida, los centros de transformación y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad si estas tuviesen contacto con fachadas o cierres, y también, con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpen el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

3.11.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativo a los actos de edificación y uso del suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial o Normas Subsidiarias que desarrolle.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según señala el art. 41 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO 4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

4.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de la edificación, de la ejecución de la urbanización y de la edificación, condiciones higiénicas, ambientales, de composición, estéticas, en relación con los espacios públicos, de seguridad, relativas a los usos prescritos en las NN.SS. son de plena aplicación, además de la normativa sectorial que le afecte.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN.

La zonificación establecida en el Plan parcial, se ajusta a la relación siguiente:

Espacios Libres
Equipamientos
Red Viaria
Residencial y/o usos compatibles

Cada una de ellas tendrá las correspondientes condiciones, limitaciones y parámetros que le asignan las normas subsidiarias y el presente planeamiento.

ESPACIOS LIBRES:

Tendrán el carácter de Espacios Libres Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en las Normas Subsidiarias. Las condiciones generales de distancia al colindante que se pudiesen exigir a las parcelas lucrativas, en relación a los espacios libres, se suprimen tanto sobre rasante como bajo rasante.

EQUIPAMIENTOS:

Tendrán el carácter de Equipamientos Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en las Normas Subsidiarias.

RED VIARIA:

La red viaria que responde a ejes normalizados de NN.SS. tiene el carácter de Viario Público. Igualmente serán públicas las áreas de aparcamientos anexas o no a la citada vialidad. Los accesos y los aparcamientos dispuestos sobre dichos accesos, dentro de parcelas lucrativas, tendrán uso público.

RESIDENCIAL:

Por debajo de la rasante la edificación no computa y puede alcanzar a la totalidad del área de movimiento, independientemente de la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

A continuación se incluyen las condiciones, limitaciones y asignaciones de las parcelas lucrativas dispuestas, seguidas de las condiciones de desarrollo y parámetros justificativos del sector 2:

4.3.- SALVAGUARDA DE LA ESTETICA.

Las nuevas construcciones y sus modificaciones posteriores, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan

de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, aleros, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar la debida adaptación de estos elementos en el conjunto de la zona, podrá exigirse la aportación de los documentos gráficos necesarios para justificar las propuestas.

Las determinaciones o condicionantes a que de lugar la solución adoptada, deberán plasmarse gráficamente en planta y alzado a escala conveniente.

CONDICIONES DE DESARROLLO. CUADRO GENERAL

SECTOR 2

Superficies M2.		Incidencias y deducciones		S/NNSS
Superficie del ámbito de ordenación :	24.932	Calles y cam.	678	25.363
Superficie de parcelas :	24.254	S.L.E.L.(Aytmo.)	2.174	
Superficie con aprovechamiento :	22.080			
Superficie para el cómputo de la densidad :	22.080			
Superficie que se urbaniza :	25.496			
Aprovechamiento tipo M2/M2 :		0,45	Total :	11.167
nº max. viviendas/ha (LSCAN):	70	Total :	154	
nº max. viviendas (NN.SS.):	90 m2/Ud media	Total :	136	

(M2)	total en plantas	total BC(60%)
totales	9.936	2.346

edif.Total	12.282
edif.Res.	12.282
edif.otros u.	-

estándares :

(M2)	EL :	(LSCAN)	2.493	sumas :	EL + EC	%
		NNSS	7.236	(LSCAN)	3.967	100,00
		PP 2	7.845	NNSS	7.236	182,40
				PP 2	9.511	239,76
					(7.597 m2.)	(191,50%.)

(5.931 m2. estrictos)

(M2)	EC :	(LSCAN)	1.474
		NNSS	-
		PP 2	1.666

(Ud)	APARCAMIENTOS:	(LSCAN)	123	(públicos)	Total(LSCAN) :	246
			123	(privados)		
		PP 2	123	(públicos anexos al viario)	Total(PP 2) :	246
			123	(privados en parcela o edificación)		
		(Correspondientes a) EC/E/D/CS (*)	8+8	(públicos)		

(*) Se dispondrán 16 aparcamientos públicos en el interior de las parcelas de equipamiento.

**RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS**

SECTOR 2

DESIGNACION	B-1	B-2	B-3	TOTALES
PARCELA PRIVATIVA(M2)	2.074	2.074	963	5.111
AREA MOVIMIENTO(M2)	1.628	1.628	718	3.975
OCUPACION MAX. AREA MOVIMIENTO(m2)	1.603	1.603	703	3.910
OCUPACION MAX. AREA MOVIMIENTO(%)	98,47	98,47	97,97	98,38
ALTURA MAXIMA(Nº DE PLANTAS)	3	3	3	
ALTURA MAXIMA(M)	9	9	9	
MAX. EDIF. EN LAS PLANTAS(M2)	4.071	4.071	1.794	9.936
MAX. EDIF. EN BAJO CUBIERTA(M2)	962	962	422	2.346
M2 TOTALES	5.033	5.033	2.216	12.282
M2 RESIDENCIAL	5.033	5.033	2.216	12.282
M2 OTROS USOS	-	-	-	-
Nº MAXIMO VIVIENDAS	56	56	24	136
% del total edif. residencial	40,98	40,98	18,04	100,00
% del total de otros usos	-	-	-	-

SECTOR 2. RELACION DE SUPERFICIES Y COMPUTO DE APARCAMIENTOS

(M2)	Caminos :		
	C/Arnia	497	
	Caminos	181	
	total :	678	

(*)	(S.L.E.L.)		
	PJ-1	5.411	
	PJ-2	413	
	PJ/EL-3	1.544	
	PJ/EL-4	477	
	total :	7.845	

(**)	EC :		
	EC/E/D/CS	1.619	
	EC/I	47	
	total :	1.666	

(Ud.)	Aparc. en viario:		
		36	
		14	
		11	
		11	
		6	
		45	
	total :	123	

**RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS. RESUMEN**

SECTOR 2

DESIGNACION		
PARCELA PRIVATIVA		5.111
AREA MOVIMIENTO		3.975
OCUPACION MAX. AREA MOVIMIENTO(M2)		3.910
OCUPACION MAX. AREA MOVIMIENTO(%)		98,38
MAX. EDIF. EN LAS PLANTAS		9.936
MAX. EDIF. EN BAJO CUBIERTA		2.346
M2 TOTALES		12.282
M2 RESIDENCIAL		12.282
M2 OTROS USOS		-
Nº MAXIMO VIVIENDAS		136
% del total edif. residencial		100,00
% del total de otros usos		-

(*) Sistema Local de Espacios Libres ya obtenido : 2.174 m2. En el P. Parcial, 1.914 m2. son E.L y 260 m2., Vialidad.
(**) Sin el S.L.E.L. el total es 5.931 m2.

comprobación de la ocupación bruta de NNSS (%) (con la máxima ocupación del área de movimiento)	3.909 / 22.080 =	17,71
--	------------------	-------

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías provisionales al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad y estética.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

CAPITULO 5.- CONDICIONES AMBIENTALES.

5.1.- INCIDENCIA EN EL PAISAJE Y ADAPTACION AL AMBIENTE

Se estará a lo dispuesto en el punto 14 de la Memoria.

5.2.- CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO AMBIENTAL.

Deberán observarse todas las condiciones expresadas por los distintos organismos que se recogen en la Estimación de Impacto Ambiental Aprobatoria. En concreto:

a) La Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral de Agua exige que la red sea separativa y que las incorporaciones de los colectores de la urbanización al sistema de saneamiento general en ningún caso se realizarán de forma directa a la conducción sino que será preciso la conexión en un pozo de registro. Igualmente En lo que se refiere a las características del agua residual ésta será en todo momento de tipo urbano, nunca industrial. El punto de conexión de los nuevos colectores al sistema general de saneamiento será supervisado por personal técnico de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua.

b) La Confederación Hidrográfica del Norte impone que la calidad de las aguas superficiales de la zona es, en la propuesta del Plan Hidrológico, Norte II, A₂ en su aptitud para el consumo humano y apta para salmónidos en cuanto a la vida piscícola, que la calidad de las aguas subterráneas es A₂, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido, que en caso de realizarse de forma directa o indirecta a cauce público necesitará autorización del Organismo de cuenca. Finalmente, que el Abastecimiento de agua a las instalaciones, ya sea superficial o subterránea, necesitará la correspondiente concesión administrativa.

c) La Demarcación de Costas en Cantabria dictamina la introducción en la memoria del Plan Parcial de la justificación del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el art. 58.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en relación con la no formación de pantallas arquitectónicas, así como la reserva de aparcamientos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento, teniendo en cuenta que el sector se ubica en el entorno de la playa de San Juan de la Canal.

d) La Consejería de Cultura Turismo y Deporte, dado que se ha podido constatar la existencia de un yacimiento arqueológico de cronología prehistórica en el área afectada por las obras del Sector y que no se puede asegurar su extensión por las características del terreno, por lo que se puede asegurar que el proyecto tiene un impacto severo sobre el patrimonio arqueológico, exige que hay que realizar sondeos arqueológicos previos a los trabajos de urbanización para conocer la extensión y la estratigrafía del yacimiento, además de un seguimiento arqueológico de las labores de movimiento de tierras. Los trabajos se realizarán por técnico superior arqueólogo debidamente autorizado por la Consejería de Cultura Turismo y Deporte”

e) El Informe de Impacto Ambiental incorpora las siguientes medidas correctoras a implantar para minimizar los posibles impactos sobre los siguientes factores:

Emissiones a la atmósfera: Se deberán colocar chimeneas con filtros y sistemas de depuración de forma que los niveles de emisión sean inferiores a los especificados en el Decreto 833/75 que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Ruido: Los límites de emisión sonora transmitida al exterior serán de 55 dB durante el día y de 45 durante la noche. Los límites de recepción sonora en el interior de los locales serán para las estancias de 45 dB durante el día y 40 durante la noche, y para

los dormitorios de 40 dB por el día y 30 por la noche. Las vibraciones medias en Pals no superarán el valor de 17 en el límite del local y de 5 al exterior del mismo.

Sistema hidrológico: Las aguas serán tratadas en Estaciones Depuradoras de Aguas o se verterán directamente la colector municipal, debiendo cumplir una vez depuradas con las exigencias de vertido impuestas por el Reglamento Público Hidráulico, y los parámetros exigidos por el Organismo de Cuenca.

Vegetación: Se impone la creación de zonas verdes en los terrenos donde su particular ubicación así lo aconseje. En ellas se respetará durante los trabajos de construcción las especies que tengan valor para la constitución de esa zona verde realizándose sobre ellas las medidas culturales que precisen y se plantarán los árboles, arbustos, y matorrales que conformen junto a la vegetación natural una zona verde de calidad y entidad. En los espacios afectados por las labores de construcción se procederá a la restauración vegetal de las zonas con especies del lugar de forma que se consiga proporcional una cubierta vegetal al suelo capaz de protegerlo contra la erosión y de favorecer los procesos edáficos y evolutivos para formar un ecosistema completo.

Fauna: Las medidas correctoras estarán encaminadas a la eliminación de los ruidos, con el fin de minimizar las afecciones que dicho elemento pueda tener en su comportamiento, y de proporcional los hábitos necesarios para asegurar el desarrollo de las poblaciones.

Paisaje: Se cumplirán las condiciones técnicas propuestas en cuanto a la tipología constructiva y ubicación de las infraestructuras, con el fin de minimizar las desarmonías en el paisaje que se pudieran producir.

f) Condicionado de la Estimación de Impacto Ambiental. Medidas adicionales para la atenuación del Impacto:

1.- Protección del sistema hidrogeológico: Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por el desarrollo del proyecto tanto en la fase de instalación como en la de funcionamiento del mismo. Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes del mantenimiento de vehículos o maquinaria empleada así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que se transportarán a centros de tratamiento autorizados.

La red de saneamiento de aguas será separativa, configurando redes independientes para aguas pluviales y residuales. Es imprescindible, en lo que se refiere a las características, que el agua residual sea de tipo urbano y nunca industrial. La red de alcantarillado de aguas residuales del Plan Parcial se conectará al Sistema de Saneamiento de Bezana Mortera y Liencres, recibiendo dichas aguas tratamiento de depuración secundario en la EDAR de San Román de la Llanilla. Las aguas pluviales se reutilizarán, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego para jardines. El agua no utilizada de este modo se verterá realizándose un tratamiento previo en caso de que las condiciones no permitan su vertido directo.

2.- Protección contra el ruido: A efectos de mitigar el ruido durante la ejecución de las obras, se deberán mantener en perfecto estado los equipos y maquinaria empleados tanto en la fase de construcción como de funcionamiento del proyecto. El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la O.M.S. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en las normativas municipales.

3.- Protección de la atmósfera: Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico. Se establecerá un Plan de Seguimiento y Vigilancia de los niveles contaminantes atmosféricos efectuándose mediciones de, al menos, los siguientes contaminantes: NO, HC, CO₂, SO₂, Plomo, Dibromo, Dicloroetano, PTS.

4.- Gestión de residuos: Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirían su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados. La gestión de residuos, se regulará según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de

mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación sectorial aplicable en la materia.

5.- Protección del suelo: Se conservarán las tierras correspondientes a los horizontes superiores de los suelos mediante su acopio para su posterior utilización en los espacios libres, llevando a cabo la recogida, almacenamiento temporal, y reutilización del suelo afectado por los movimientos de tierras. El suelo extraído se deberá reutilizar lo antes posible; en caso de tener que ser almacenado prolongadamente, se hará sobre una superficie llana y en forma de montones de sección trapezoidal que no superen los 150 cm. de altura, debiéndose de realizar las medidas agrológicas necesarias para su mantenimiento.

6.- Protección del paisaje: Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Se cumplirá con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas relación con la no formación de pantallas arquitectónicas teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 58.3 del Reglamento de desarrollo. Cualquier actuación que suponga la creación de taludes acusados, conllevará la adecuación de los mismos mediante enmascaramiento de los mismos y la utilización de técnicas de estabilización y revegetación. La adecuación de las zonas destinadas a espacios libres será simultánea al proceso de urbanización no posponiéndolo hasta el final de la urbanización del sector.

7.- Protección de la vegetación: Los pies arbóreos que sean eliminados con el proceso de las obras, serán transplantados a la zona dedicada a espacios libres, o serán repuestos en su caso por ejemplares de porte adulto.

8.- Protección del patrimonio: Se estará a lo dispuesto en el informe emitido por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en el que se indica que hay que realizar sondeos arqueológicos previos a los trabajos de urbanización para conocer la extensión y la estratigrafía del yacimiento, además de un seguimiento arqueológico de las labores de movimiento de tierras, los trabajos se realizarán por técnico superior arqueólogo debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

9.- Medidas de Seguimiento y Control: Se efectuará un proyecto de Restauración Paisajística, que será remitido a esta Dirección General de Medio Ambiente, en el que se detallan las medidas de restauración tomadas, los materiales empleados, unidades y presupuesto. Así mismo se establecerá un Plan de Vigilancia y Control de las medidas dispuestas en dicho proyecto. Cualquier modificación o ampliación del proyecto presentado, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, deberá de ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente que establecerá, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras. Se comunicará a esta dirección de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

10.- Disposición final: Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras administraciones y organismos.

CAPITULO 6.- CONDICIONES SECTORIALES.

6.1.- TELECOMUNICACIONES.

Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

De acuerdo con la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en

que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la mencionada Ley 32/2003, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con lo que se pretende ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Uso compartido de la propiedad pública.

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdo voluntario entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Por lo tanto, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario. Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo

de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas se tendrá en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Se tendrán en cuenta las normas UNE siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas férreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las conexiones apropiadas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

Se tendrá en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que indica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La

adecuada ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la presentación del correspondiente certificado o boletín de fin de obra.

6.2.- CRITERIOS Y CONDICIONES DE URBANIZACION EN RELACION CON LA LEY DE CANTABRIA 3/1996, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Se atenderá a lo dispuesto en el Título I. Disposiciones generales de la "Ley 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, urbanísticas y de la Comunicación", destacando:

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

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

Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles a nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a la cota +0,00.

Es de obligada instalación el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios, edificios y medio de transporte público donde no haya barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.

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

Las rejas y los registros situados en los itinerarios peatonales estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

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

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

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

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

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

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

Junto a la plaza de aparcamiento reservada a los vehículos que transportan a personas con movilidad reducida, deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el bordillo de ésta.

Santander, Junio de 2.008

Por Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2:
 Por Sinaí Reinoso, S. A.
 PARQUE INGENIEROS S. L.
 El Jefe del Equipo Redactor:
 Fdo:
 Jesús María López Vela.
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 Colegiado nº 4.737

DOCUMENTO Nº 4.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

4.1.- COSTES DE URBANIZACION.

A continuación se incluye el presupuesto de las obras de urbanización previstas en la totalidad de la actuación.

PRESUPUESTO

CAPÍTULO 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
1.1	M3 Excavación en tierras M3. de excavación en tierras ó tránsito, incluyendo las operaciones de carga y transporte de los materiales obtenidos, al lugar de empleo, depósito o vertedero:	4.671,14	4,16	19.431,94
1.2	M3 Terraplén con material seleccionado Terraplén ó pedraplén con material seleccionado procedente de la propia excavación ó préstamos, incluso compactación y refino:	1.805,74	4,81	8.685,61
1.3	M3 Retirada tierra vegetal Retirada de tierra vegetal por medios mecánicos a vertedero ó lugar de acopio:	3.267,83	4,01	13.104,00
TOTAL CAPÍTULO 1				41.221,55

CAPÍTULO 2 SANEAMIENTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
2.1	MI Conducción saneamiento PVC ø 200 mm. Colector de PVC según UNE 53332 ø 200 mm. para saneamiento, incluso precorte y demolición de firme, excavación de zanja, solera y relleno de arena y p. p. de junta elástica, colocado:	290,00	22,32	6.472,80
2.2	MI Conducción saneamiento PVC ø 315 mm. Colector de PVC según UNE 53332 ø 315 mm. para saneamiento, incluso precorte y demolición de firme, excavación de zanja, solera y relleno de arena y p. p. de junta elástica, colocado:	1.155,00	34,21	39.512,55
2.3	MI Conducción saneamiento PVC ø 400 mm. Colector de PVC según UNE 53332 ø 400 mm. para saneamiento, incluso precorte y demolición de firme, excavación de zanja, solera y relleno de arena y p. p. de junta elástica, colocado:	130,00	38,54	5.010,20
2.4	MI Conducción saneamiento PVC ø 500 mm. Colector de PVC según UNE 53332 ø 500 mm. para saneamiento, incluso precorte y demolición de firme, excavación de zanja, solera y relleno de arena y p. p. de junta elástica, colocado:	55,00	43,66	2.401,30
2.5	Ud Arqueta de registro o resalto Arqueta de registro o resalto de hormigón en masa HM-20 de ø interior 0,80 m. y altura variable, incluso excavación, cerco y tapa de fundición ø 0,70 m. modelo Diputación, totalmente terminada:	39,00	275,92	10.760,88
2.6	Ud Imbornal sifónico Imbornal de hormigón en masa HM-20 de dimensiones interiores 0,40 x 0,40 m., incluso excavación, cerco y rejilla de fundición, terminado:	32,00	132,60	4.243,20
TOTAL CAPÍTULO 2				68.400,93

CAPÍTULO 3 ABASTECIMIENTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
3.1	MI Tubería fundición FN ø 200 mm. MI. tubería fundición dúctil FGE 50-7 y FGE 42-12, centrifugada, s/UNE-36.118 y ISO 2.531, cementada interiormente, s/N ISO 4.179 y exteriormente cincada y barnizada. incluso/ transporte, distribución en obra, p. p. de uniones y piezas especiales (codos, "T", bridas planas PN-16, s/N-ISO 2.531 y UNE 19.153, conos, carretes de desmontaje, enlaces, reducciones, etc.), valvulería, colocación con los medios auxiliares y maquinaria que precise y pruebas de presión, de diámetro interior 200 mm.:	240,00	48,65	11.676,00

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
3.2	MI Tubería fundición FN ø 80 mm. MI. tubería fundición dúctil FGE 50-7 y FGE 42-12, centrifugada, s/UNE-36.118 y ISO 2.531, cementada interiormente, s/N ISO 4.179 y exteriormente cincada y barnizada. incluso/ transporte, distribución en obra, p. p. de uniones y piezas especiales (codos, "T", bridas planas PN-16, s/N-ISO 2.531 y UNE 19.153, conos, carretes de desmontaje, enlaces, reducciones, etc.), valvulería, colocación con los medios auxiliares y maquinaria que precise y pruebas de presión, de diámetro interior 80 mm.:	403,00	24,44	9.849,32
3.3	MI Tubería polietileno ø 1" MI. Tubería de polietileno baja densidad de 1" apta para uso alimentario, para presión de trabajo de 10 atmósferas, incluso p.p. de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., y terminación de relleno con tierra procedente de excavación, totalmente colocada.	230,00	9,63	2.214,90
3.4	Ud Arqueta para abastecimiento Ud. de arqueta para abastecimiento, de hormigón en masa HM-20, de 0,60 x 0,60 m. interiores, i/ excavación, tapa y marco de fundición, totalmente terminada:	18,00	83,89	1.510,02
3.5	Ud Boca de riego Boca de riego en fundición gris con salida de ø 45 mm., incluso registro, conexiones y válvulas, colocada:	7,00	150,25	1.051,75
3.6	Ud Boca de incendios Hidrante de columna para red de incendios, autoblocante, con salida de ø 80 mm. y dos laterales de ø 65 mm., incluso caperuza en poliéster o chapa de acero, pieza de enlace a red general, colocada y probada:	5,00	721,21	3.606,05
3.7	Ud Ventosa trifuncional Ventosa trifuncional, PN=16, incluida arqueta de hormigón HM-30 en tubería, para alojamiento de válvula ventosa.	1,00	2.163,05	2.163,05
TOTAL CAPÍTULO 3				32.071,09

CAPÍTULO 4 REDES

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
4.1	Ud Arqueta para redes (0,60 x 0,60 m.) Ud. de arqueta para redes, de hormigón en masa HM-20, de 0,60 x 0,60 m. interiores, i/ excavación, tapa y marco de fundición, totalmente terminada:	13,00	215,99	2.807,87
4.2	Ud Arqueta para redes (0,40 x 0,40 m.) Arqueta prefabricada de hormigón para redes de 0,40 x 0,40 m. interiores, cerco y tapa de fundición, colocada sobre base de hormigón HM-20, i/ excavación:	45,00	92,52	4.163,40
4.3	Ud Arqueta de entrada 600x600x800 mm Ud. Instalación de Arqueta de Entrada de dimensiones 600x600x800 mm para telecomunicaciones, dotada de ganchos para tracción y equipada de cerco y tapa, para unión entre las redes de alimentación de los distintos operadores y la Infraestructura Común de Telecomunicaciones del edificio, incluso excavación en terreno compacto, solera de hormigón en masa HM-20 de 10 cm. y p.p. de medios auxiliares, embocadura de conductos, relleno lateral de tierra y transporte de tierras a vertedero.	10,00	321,67	3.216,70
4.4	Ud Arqueta distribución 0,80 x 0,80 x 0,80 m. Ud. arqueta de 0,80 x 0,80 x 0,80 m. para distribución de acometidas eléctricas, interior revocado y tapa para terminación en baldosa hidráulica:	18,00	248,82	4.478,76
4.5	Ud Arqueta distribución 1,30 x 1,00 x 0,80 m. Ud. arqueta de 1,30 x 1,00 x 0,80 m. para distribución de acometidas eléctricas, interior revocado y tapa para terminación en baldosa hidráulica:	8,00	286,14	2.289,12
4.6	MI Canalización para redes con 4 conductos ø 110 mm MI. de canalización para redes, formada por 4 conductos de P.V.C. de ø 110 mm., bajo acera o firme, i/ excavación protección con hormigón HM-20, relleno con todo-uno compactado y cable guía, totalmente terminada:	495,00	31,04	15.364,80
4.7	MI Canalización para redes con 1 conducto ø 80 mm Canalización para redes con un conducto de PVC ø 80 mm., incluso guías, excavación en zanja, relleno de arena, cierre y consolidación de zanjas, excepto cableado:	1.200,00	6,69	8.028,00
4.8	MI Canalización para redes con 4 conducto ø 160 mm MI. de canalización para redes, formada por 4 conductos de P.V.C. de ø 160 mm., bajo acera o firme, i/ excavación protección con hormigón HM-20, relleno con todo-uno compactado y cable guía, p. p. de demolición de torres eléctricas existentes, totalmente terminada:	765,00	42,60	32.589,00
4.9	Ud Farola de h = 10,00 m. con lámpara VSAP de 250 W. Farola con columna troncocónica, fabricada en P.R.F.V. de 10,00 m. de altura total, luminaria modelo ayuntamiento de Bezana, con lámpara VSAP de 250 W., i/ todos los equipos eléctricos, elementos de sujeción necesarios, base de cimentación, p. p. de cableado, cuadro de mando y protección, boletines y permisos, totalmente instalada:	11,00	665,45	7.319,95

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe	Código	Descripción	Cantidad	Precio	Impc
4.10	Ud Farola de h=4,00 m. con lámpara VSAP de 150 W. Farola con columna troncocónica, fabricada en P.R.F.V., de 4,00 m. de altura con luminaria esférica de baja contaminación lumínica de aluminio y policarbonato, con lámpara de VSAP de 150 W. i/ todos los equipos eléctricos, elementos de sujeción necesarios, base de cimentación, p. p. de cableado, cuadro de mando y protección, boletines y permisos, totalmente instalada:	21,00	414,75	8.709,75	5.11	M2 Formación pavimento adoquín Formación de pavimento de adoquín de terrazo pétreo de 0,20 x 0,10 x 0,06 m. con capa de rodadura de 1,5 cm. compuesto de áridos naturales, abujardado, colores a elegir, del tipo adoquín pétreo de Pavitusa ó similar, colocado según planos, agarrado con mortero de cemento, sobre cimiento de hormigón, i/ demoliciones y excavaciones, según sección tipo:	2.022,00	30,05	60.761
4.11	Ud Farola de h = 10,00 m. (1 de 250 W. + 1 de 150 W.) Farola con columna troncocónica, fabricada en P.R.F.V. de 10,00 m. de altura total, luminaria modelo ayuntamiento de Bezana, con lámpara VSAP de 250 W. y con luminaria esférica de baja contaminación lumínica de aluminio y policarbonato, con lámpara de VSAP de 150 W. unida con brazo mural, i/ todos los equipos eléctricos, elementos de sujeción necesarios, base de cimentación, p. p. de cableado, cuadro de mando y protección, boletines y permisos, totalmente instalada:	15,00	821,54	12.323,10	TOTAL CAPÍTULO 5 196.302,				
4.12	Ud Punto de luz con 3 proyectores de 400 W. Punto de luz compuesto por columna troncocónica fabricada en PRFV de 15 metros de altura equipada con proyectores de baja contaminación lumínica de cuerpo de aluminio con reflectores asimétricos de sección parabólica de aluminio anodizado y cierre de vidrio templado, equipado con lámpara VSAP de 400 W., incluso conexiones, elementos de sujeción, cableado, cuadro de mando y protección, boletines y permisos, totalmente instalada:	1,00	2.109,75	2.109,75	CAPÍTULO 6 SEÑALIZACION Y VARIOS				
4.13	MI Canalización para red de gas Excavación de zanja, posterior relleno, protecciones de hormigón y demás ayudas de albañilería necesarias para la red de gas:	310,00	6,05	1.875,50	6.1	M2 Formación zona verde M2. de formación de zona verde con capa de tierra vegetal mezclada con arena silíceas en proporción de 2/1 de arena, de 0,30 m. de espesor, extendida, alisada y rastrillada, i/ siembra de mezcla de semilla de césped adecuada, abonada y primer riego:	7.860,00	4,62	36.313
4.14	P/A Telecomunicaciones Partida alzada a justificar para el Recinto de Instalación de Telecomunicaciones Único (RITU) y el Proyecto de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones.	1,00	1.600,00	1.600,00	6.2	P/A Señalización vertical y horizontal Estimación de coste para señalización vertical y horizontal.	1,00	2.313,50	2.313
					6.3	P/A Jardinería Estimación de coste para jardinería.	1,00	14.725,20	14.725
					6.4	P/A Mobiliario urbano Estimación de coste para mobiliario urbano.	1,00	1.545,00	1.545
					6.5	P/A Defensas para contenedores Partida alzada a justificar para defensas de los contenedores, totalmente instaladas.	1,00	240,00	240
					TOTAL CAPÍTULO 6 55.136,				
					CAPÍTULO 7 SEGURIDAD Y SALUD				
					7.1	Proyecto de Seguridad y Salud Presupuesto del proyecto de Seguridad y Salud	1,00	6.548,35	6.548
					TOTAL CAPÍTULO 7 6.548,				

TOTAL CAPÍTULO 4 125.291,61

CAPÍTULO 5 PAVIMENTACION

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Impc
5.1	M3 Sub-base granular M3. de sub-base granular extendida y compactada:	1.429,20	12,64	18.065
5.2	M3 Zahorra artificial M3. Base de zahorra artificial extendida y compactada:	952,80	13,10	12.481
5.3	Tm Emulsión catiónica tipo ECI Tm. de emulsión catiónica tipo ECI, empleada en riegos de imprimación, i/ preparación de la superficie existente y extendido:	7,28	337,23	2.455
5.4	Tm Emulsión catiónica tipo ECR-1 Tm. de emulsión catiónica tipo ECR-1, empleada en riegos de adherencia, i/ barrido previo:	3,88	296,36	1.149
5.5	Tm Betún cualquier penetración Tm. de betún de cualquier penetración para mezclas asfálticas en caliente:	75,03	253,00	18.982
5.6	Tm Mezcla asfáltica caliente tipo G Tm. de mezcla asfáltica en caliente tipo "G", con áridos calizos, puesta en obra, extendida y compactada, en capa intermedia, excepto betún:	577,15	15,44	8.911
5.7	Tm Mezcla asfáltica caliente tipo S Tm. de mezcla asfáltica en caliente tipo "S", con áridos ofíticos ó silíceos, puesta en obra, extendida y compactada, en capa de rodadura, excepto betún:	577,15	19,71	11.375
5.8	MI Bordillo de rodadura MI. de bordillo de rodadura bicapa, i/ demoliciones, excavación hormigón HM-20 de asiento y juntas, terminado:	1.125,00	8,29	9.326
5.9	MI Bordillo jardinería MI. de bordillo de jardinería de canto redondo, i/ demoliciones, excavaciones, hormigón HM-20 de asiento y juntas, terminado:	715,00	6,98	4.990
5.10	M2 Formación pavimento terrazo M2. de formación de pavimento de terrazo estriado pulimentado modelo Ayuntamiento de Bezana, cogido con mortero de cemento sobre cimiento de hormigón HM-20 de 0,12 m. de espesor y base de todo-uno compactado de 0,10 m. de espesor, i/ formación de vados para peatones con loseta negra antideslizante, demoliciones, excavación y preparación del terreno:	1.938,50	24,66	47.803

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. SOTO DE LA MARINA.
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
APROBACION DEFINITIVA**

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

CAPITULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	41.221,55 €
CAPITULO 2.- SANEAMIENTO.....	68.400,93 €
CAPITULO 3.- ABASTECIMIENTO.....	32.071,09 €
CAPITULO 4.- REDES.....	125.291,61 €
CAPITULO 5.- PAVIMENTACION.....	196.302,56 €
CAPITULO 6.- SEÑALIZACION Y VARIOS.....	55.136,90 €
CAPITULO 7.- SEGURIDAD Y SALUD.....	6.548,35 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL....	524.972,99 €

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS (524.972,99 €).

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. SOTO DE LA MARINA.
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
APROBACION DEFINITIVA**

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	524.972,99 €
13 % GASTOS GENERALES.....	68.246,49 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL.....	31.498,38 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA).....	624.717,86 €

Asciende el Presupuesto Base de Licitación (sin IVA) a la expresada cantidad de SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS (624.717,86 €).

4.2.- RESUMEN COSTE DE URBANIZACION Y PLANEAMIENTO.

- Presupuesto de Urbanización i/ IVA.....	724.672,72 €
- Asignación provisional de repercusión económica del Plan Especial de Abastecimiento de Cuenca de Soto (exp.53/392/03) para el sector 2.....	66.348,39 €
- Estimación de: Honorarios de Redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra de Urbanización, Proyecto de Compensación, Reparcelación, Licencia de Obras de Urbanización, Escrituras y Registro, incluso I.V.A.....	159.942,00 €
Estimación coste urbanización, planeamiento y tasas.....	950.963,11 €.

4.3.- REPERCUSION ORIENTATIVA SOBRE M2. ORDENADO.

La repercusión de las obras de urbanización, planeamiento y tasas que afectan a la zona ordenada asciende a:

$$950.963,11 \text{ €} / 24.932 \text{ m}^2 = 38,14 \text{ €} / \text{m}^2.$$

La repercusión por vivienda es:

$$950.963,11 \text{ €} / 136 \text{ Ud.} = 6.992,38 \text{ €} / \text{Ud.}$$

La repercusión por metro cuadrado de edificación es:

$$950.963,11 \text{ €} / 12.282 \text{ m}^2 = 77,43 \text{ €} / \text{m}^2.$$

4.4.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

4.5.- GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ENTRE LOS URBANIZADORES Y EL AYUNTAMIENTO.

La garantía, según la normativa aplicable (2% / 624.717,86) asciende a la cantidad de 12.494,36 €.

4.6.- MEDIOS ECONOMICOS DISPONIBLES.

El promotor, Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2, y en su representación, Morelos S.L., cuenta con los medios, tanto económicos como materiales, para el exacto cumplimiento de todos los compromisos fijados en el presente Plan Parcial, tal y como se justifica en documentación aparte.

Santander, Junio de 2.008

Por Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2:	PARQUE INGENIEROS S. L. El Jefe del Equipo Redactor: Fdo:
Por Sinaí Reinosa, S. A.	Jesús María López Vela. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado nº 4.737

ANEJOS.

ANEJO Nº 1:

DOCUMENTACION URBANISTICA.

DOCUMENTACION URBANISTICA.

Se adjuntan copias de planos de Normas Subsidiarias en vigor, en los que puede observarse la disposición del suelo urbano y urbanizable. Se incorporan las fichas oficiales correspondientes, las secciones y condiciones que, igualmente, son de aplicación.

(COPIA DEL TEXTO NORMATIVO DE LAS NN. SS. VIGENTES)

TITULO SEXTO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 6.14.1.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

Dado que el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable se identifican por criterios objetivos particulares, el Suelo Urbanizable es aquel que no es Urbano ni No Urbanizable.

El Suelo urbanizable es aquel suelo que, no reuniéndolas actualmente, habrá de reunir las condiciones precisas para ser incorporado al proceso urbanizador, a través de la ejecución del planeamiento, con el fin de servir de soporte a las necesidades edificatorias a la vista del grado de agotamiento de las posibilidades de afrontar dichas exigencias en suelo urbano. Son pues los suelos sobre los que se tiene la previsión de crear nuevos asentamientos urbanos dentro del municipio.

El suelo urbanizable se divide en sectores (suelo urbanizable delimitado), para los que se debe tramitar el correspondiente Plan Parcial y se ejecuta mediante Unidades de Ejecución que serán establecidas por el citado instrumento de Planeamiento, o suelo urbanizable sin delimitación expresa, que precisa el cumplimiento de diferentes condiciones para que, una vez instado el Ayuntamiento a su delimitación, se asegure un grado de armonización de las determinaciones suficiente y pueda producirse como en el caso anterior.

Todos los Suelos Urbanizables se agrupan en Areas de Reparto que pueden ser discontinuas para la equidistribución de beneficios y de cargas dentro del ámbito de cada una de ellas. Las Areas de reparto se delimitan en función de obtener la efectiva equidistribución de beneficios y cargas sin comprometer la viabilidad del desarrollo del Sector.

ARTICULO 6.14.2.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA SECTOR.

1.- Las condiciones de edificación en suelo Urbanizable, son las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias. Las Ordenanzas del suelo urbano se aplicarán a los distintos supuestos equivalentes. El específico Plan Parcial que las desarrolle deberá hacerlo constar expresamente. Las condiciones son, como mínimo:

- Aprovechamiento en m²/m².
- Parcela mínima resultante o parcela neta en el interior de cada sector. El Plan Parcial podrá en todo caso definir parcelas mínimas superiores en superficie a la fijada por las Normas Subsidiarias.
- Densidad máxima, expresada en unidades residenciales por hectárea de sector.
- Número máximo de plantas.
- Altura máxima de cornisa y total.
- Tipologías de edificación permitidas.
- Retranqueos mínimos a colindantes y viario en general.
- Fondo máximo edificable.
- Frente mínimo de edificio o vivienda.
- Longitud máxima de fachada.
- Edificabilidad y ocupación en planta máximas resultantes, atribuibles a las parcelas netas.

2.- Las condiciones de parcela mínima y máxima no son de aplicación para los usos dotacionales colectivos o de cesión obligatoria de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

3.- El Plan Parcial podrá reducir la gama de tipologías de edificación permitidas por las Normas Subsidiarias.

4.- El Plan Parcial podrá fijar retranqueos mínimos superiores a los fijados por las Normas Subsidiarias.

5.- El Plan Parcial podrá reducir, con la debida justificación, fondos edificables.

6.- El Plan Parcial, podrá reajustar, con la debida justificación, la superficie delimitada en los planos de Ordenación y/o cuantificada en el cuadro resumen de los SECTOR delimitados en +/- un diez por ciento (10%), incluyendo rectificaciones de límites que tengan por objeto la incorporación al sector de la totalidad de una o varias fincas que estuviesen parcialmente dentro del sector. En este caso, se podrá incorporar el aprovechamiento de la totalidad de la parcela al sector, con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento de la parte de parcela que se incorpora al sector será el que le corresponde en la zonificación.
- Solo será posible tal incorporación de aprovechamiento cuando la parte de parcela incorporada al sector es suelo urbanizable.
- La cuantía total del aprovechamiento resultante, como consecuencia de todas las incorporaciones que puedan hacerse en un sector, no podrá superar el 10% del señalado en los planos o cuadros resumen del sector.
- El incremento de superficie del sector que se produzca por incorporaciones de terrenos no incluidos inicialmente en el sector deberá destinarse obligatoriamente a usos dotacionales o zonas verdes o dotación a la vialidad (peatonales, aparcamientos), con independencia del cumplimiento de los estándares mínimos.
- 7).- La cuantía de los Espacios Libres públicos mas los Equipamientos Comunitarios públicos no podrá ser inferior al mayor de:
 - Lo grafiado en los Planos.
 - Lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento o en la legislación urbanística vigente.
 - El 15 % de la superficie del Sector.

8).- A fin de asegurar su accesibilidad, la localización de los Espacios Libres públicos y de los Equipamientos Comunitarios públicos se hará, al borde de la Vialidad de NN.SS., salvo que resulten impuestas.

9).- Las superficies destinadas a Equipamiento Comunitario público son las únicas susceptibles de localizarse dentro o fuera del sector. En este caso, se considerarán como parte integrante del sector, localizándose necesariamente en el área dotacional general de la zona.

10).- Podrá admitirse la posibilidad de división horizontal de los espacios libres de cesión obligatoria, de forma que el subsuelo pueda contener el uso de garajes o aparcamientos para uso de residentes, con carácter público o privado, mientras se mantiene el carácter y uso públicos del plano superficial, con las siguientes condiciones:

- a).- Previamente a su concesión deberá haberse constituido un conjunto urbanístico en el sentido registral del término, adscrito a su correspondiente comunidad de propietarios.
- b).- Será obligatoria la asunción de la obligación de mantenimiento del espacio público superficial, en idénticas condiciones de ornato, seguridad y salubridad que los demás espacios comunes públicos o privados del conjunto, incluyéndose todos los servicios y equipamiento, su renovación, en su caso, de acuerdo con las ordenanzas complementarias municipales
- c).- La utilización del subsuelo para este fin deberá ser justificada en el planeamiento de acuerdo con el principio de racionalidad
- d).- En ningún caso, esta utilización supondrá el incumplimiento de los estándares obligatorios de plazas públicas de aparcamiento.
- e).- Si el aprovechamiento bajo rasante tiene carácter privado se aumentará la reserva de edificación para "equipamiento social" (según definición del Reglamento de Planeamiento) en la misma proporción que representa el aprovechamiento bajo rasante en el total de las reservas de suelo para espacios libres.

ARTICULO 6.14.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SECTOR.

Para el sector delimitados, la ficha correspondiente de determinaciones señala las condiciones específicas de cada uno. Para las zonas no delimitadas se establecen condiciones genéricas obligatorias.

ARTICULO 6.14.4.- EDIFICABILIDAD DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Para el suelo urbanizable delimitado, las zonas dotacionales se regirán por las determinaciones generales del sector o por las de su ordenanza. Para el no delimitado, por las de su ordenanza.

CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTICULO 6.15.1.1.- AMBITO Y CONTENIDO.

1.- Está constituido por el sector delimitado y numerado como tal en los planos de Ordenación.

2.- Cada uno de estos sectores se incluye en un área de reparto, en la que se establece un aprovechamiento, elemento de referencia para la equidistribución de los beneficios y de las cargas. La equidistribución se efectuará en la forma prevista en la vigente Ley del Suelo. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada Sector se considerará en el numerador de la división el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aún no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

3.- El nivel de edificación en cuanto a usos y condiciones de edificación dado por las Normas Subsidiarias es el que figura en los capítulos precedentes, y en los cuadros resúmenes de los Suelos Urbanizables delimitados y áreas urbanizables, y condiciones específicas de edificación en dichos suelos.

4.- La identificación de los Sistemas Locales que, en su caso, los Planes Parciales hubieran de aportar, se hará con criterios que permitan el desarrollo de los mismos, un equitativo reparto de cargas y beneficios y una mejor funcionalidad en el enlace entre las diversas unidades de ejecución del sector.

ARTICULO 6.15.1.2.- ELABORACION DE PLANES PARCIALES.

1.- Previamente a la redacción de un Plan Parcial de iniciativa municipal, los Servicios Técnicos Municipales, precisarán a escala no inferior a 1:1.000 las determinaciones que a escala 1:2.000 y/o 1:5.000 presentan las Normas Subsidiarias para el sector correspondiente. Igualmente, informarán la que a los mismos efectos les fuese presentada por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial.

2.- Las mediciones realizadas sobre estos planos servirán de base para reajustar su delimitación definitiva y calcular el máximo aprovechamiento urbanístico.

3.- Para la elaboración de los Planes Parciales de iniciativa particular, los interesados podrán presentar, antes de que pueda avanzar la tramitación formal, un **Avance Orientativo** de la Ordenación que se propone.

4.- A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará las zonas de cesión obligatoria y aprovechamiento municipal.

ARTICULO 6.15.1.3.- DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES Y CORRESPONDENCIA CON ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento, en el momento de valoración del Avance del Plan Parcial, se fijará la documentación específica a aportar, además del mínimo legalmente establecido en la Ley del Suelo, así como las determinaciones que deberá contener, siendo obligatorios los estudios complementarios

de impacto ambiental (nivel de Informe Ambiental) en todos los sectores colindantes con la mar o con su zona de protección, referidos a los terrenos ubicados en la zona de influencia definida por el artículo 30 de la Ley de Costas.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbanizable y urbano:

CORRESPONDENCIA NORMATIVA GENERICA

Suelo urbanizable	Suelo urbano
UZ1	U1
UZ2	U2
UZ1C y UZ2C	U2C
UZ3C	U3C
UZ4C	U4C
UZ5C1 y UZ5C	U5C
UZP	P
UZMPR	MPR

La normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de **obligado cumplimiento** las disposiciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por estas Normas, salvo las citadas excepciones.

ARTICULO 6.15.1.4.- REGIMEN TRANSITORIO.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, el suelo Urbanizable queda sujeto a las limitaciones propias del suelo no urbanizable, con el grado de Suelo No Urbanizable de protección común, con excepción de las zonas delimitadas como Espacios Dotacionales de las N.N.S.S. incluidas en cada sector, que quedarán sometidas al régimen de Protección Absoluta. Igualmente, las edificaciones existentes que no incurran en situación de fuera de ordenación, tienen el carácter de fuera de ordenanza.

No se permitirá ninguna nueva edificación, exclusivamente residencial, en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

ARTICULO 6.15.1.5.- DOTACIONES Y RESERVAS MINIMAS EN LOS PLANES PARCIALES

Las dotaciones y reservas mínimas a considerar en los Planes Parciales serán las descritas en el punto 6.14.2 ó las que figuran en las fichas particulares y en su defecto en el Anejo al Reglamento de Planeamiento, en función de los usos dominantes y de la dimensión de la actuación.

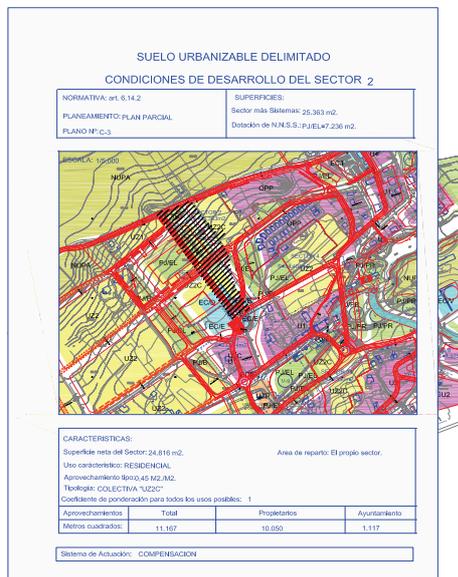
Como suelo para equipamientos públicos se destina un mínimo del 5% del suelo ordenado, en áreas que podrán ser agrupadas de forma discontinua en el interior de las áreas y sector o fuera de ellas.

En las zonas definidas como Espacios Libres impuestas por las Normas Subsidiarias dentro del sector y, en la porción en que estas rebasaran la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento parcial o total de las reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que estos sean públicos.

En cualquier caso, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. impuestas por el Planeamiento de rango superior u otros condicionantes, se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda en suelo residencial, o tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo productivo.

ARTICULO 6.15.1.6.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS AREAS DELIMITADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Se desarrollarán de acuerdo con lo expuesto en las fichas que se adjuntan.



RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nº	LOCALIZACION	PLANO Nº	TIPO	SUPERFICIE NETA	APROV.TIPO	APROVECHAMIENTO (m2)			DOTACION DE NN.SS. (m2)			
				(m2)	(m2/m2)	TOTAL	PROPIETARIOS	AYUNTAMIENTO	PJ	EC	TOTAL	
2	SOTO	C-3	UZ2C	24816	0,45	11167	10050	1117	7236		7236	
3	SOTO	B-3/C-3	UZ2C	41852	0,45	18833	16950	1883	7895	3357	11252	
4	SOTO	C-3	UZ2	33643	0,45	15139	13625	1514	5774		5774	
						0	0	0				
11	SOTO	B-3/C-3	UZ3C	29083	0,55	15996	14396	1600	8591		8591	
12	SOTO	C-3	UZ2C	31729	0,45	14278	12850	1428	9828		9828	
13	SOTO	B-3/C-3	UZ4C	47010	0,65	30557	27501	3056	17716		17716	
14	SOTO	C-3	UZ2C	20985	0,45	9443	8499	944	4350		4350	
15	SOTO	C-3/D-3	UZ6C+P	84852	0,92875	78806	70926	7881	13677	10992	24669	
16.1	SOTO	C-3/C-4	UZ1C	32014	0,30	9604	8644	960	19856		19856	
16.2	SOTO	C-3/C-4	UZ2	38222	0,45	17200	15480	1720	8940		8940	
17	SOTO	C-4	UZ2	47815	0,45	21517	19365	2152	4480		4480	
18	SOTO	C-4	UZ3C	87280	0,55	48004	43204	4800	20508	4452	24960	
19	SOTO	B-4	UZ1	71213	0,3	21364	19228	2136	28065		28065	
20	SANCIBRIAN	C-4	UZ2	55030	0,45	24764	22287	2476	10266		10266	
21	SANCIBRIAN	C-4/C-5	UZ2	55020	0,45	24759	22283	2476	10354		10354	
22	SANCIBRIAN	C-4/C-5	UZ2	50918	0,45	22913	20622	2291	10696		10696	
23	PREZANES	B-5	UZ2	44391	0,45	19976	17978	1998	6826		6826	
24	PREZANES	B-5	UZ2	45037	0,45	20267	18240	2027	8931		8931	
25	SANCIBRIAN	C-4/C-5	UZ1C	107991	0,30	32397	29158	3240	42578		42578	
26	PREZANES	A-5/B-5	UZ2	12248	0,45	5512	4960	551			0	
27	MOMPIA	B-6	UZ2	17913	0,45	8061	7255	806			0	
28	BEZANA	C-5/C-6	UZ2	21880	0,45	9846	8861	985	3075	495	3570	
29 y30	BEZANA	C-6	UZ5C1	106553	0,70	74587	67128	7459	13135	17824	30959	
32,33,34	MOMPIA	B-6/A-7/B-7	UZ5C	91589	0,75	68692	61823	6869	22766	2024	24790	
35	MOMPIA	A-7/B-7	UZ5C1	74301	0,68048	50560	45504	5056	15084	4105	19189	
36	MAOÑO	A-7/B-7	UZ5C1	72010	0,65224	46968	42271	4697	6880	14231	21111	
37.1	MAOÑO	A-7/B-7	UZ2C	44012	0,45	19805	17825	1981	10157		10157	
37.2	MAOÑO	A-7/B-7	UZ2C	18626	0,45	8382	7544	838	7516		7516	
38	MAOÑO	A-7/B-7	UZ2C	63363	0,45	28513	25662	2851	8278		8278	
39	AZOÑOS	B-8	UZ1	14240	0,30	4272	3845	427	1773		1773	
41	MAOÑO	A-8	UZ2	88745	0,45	39935	35942	3994	19765		19765	
43	MAOÑO	B-8/B-9	UZ2	16992	0,45	7646	6882	765	1219		1219	
51	PREZANES	B-5	UZ1	50178	0,30	15053	13548	1505	11141		11141	
52	PREZANES	B-5	UZ1	18668	0,30	5600	5040	560	6265		6265	
53	BEZANA	C-5	UZP	18888	1	18888	16999	1889			0	
54	BEZANA	C-5	UZMPR	17067	1	17067	15360	1707	1139		1139	
55	MAOÑO	A-6/A-7	UZ2	26443	0,45	11899	10709	1190	981		981	
56	MAOÑO	B-7	UZ2C	47209	0,45	21244	19120	2124	15672		15672	
57	AZOÑOS	B-7/B-8	UZ1	13053	0,30	3916	3524	392	2152		2152	
58	AZOÑOS	B-7/B-8	UZ1	25852	0,30	7756	6980	776			0	
59	AZOÑOS	B-8	UZ1	48172	0,30	14452	13006	1445	13254		13254	
60	MAOÑO	A-8/A-9	UZ1	58312	0,30	17494	15744	1749			0	
61	MAOÑO	A-9/B-9	UZ2	50562	0,45	22753	20478	2275	3030	5396	8426	
62	MAOÑO	A-9/B-9	UZ2	51941	0,45	23373	21036	2337	10699		10699	
63	MAOÑO	B-9	UZ2	30262	0,45	13618	12256	1362	5239		5239	
64	MAOÑO	B-9	UZ2	22747	0,45	10236	9213	1024	2221		2221	
TOTALES				2152667		1069986	962987	106999	441527	62876	504403	
MEDIO EN SECTORES					0,49705							

SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA	A. TIPO(m2/m2)	LIMITACIONES	TIPO(1)	ACTUACION		OCUPACION	Nº PLANTAS	ALTURA	BAJO	COLINDAN-	DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD			DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS		
				MINIMA	MAXIMA(%)						RED MUNICIPAL	RED AUTONÓMICA	MF FOMENTO	FONDO	LONGITUD	LONGITUD		MINIMA	MAXIMA
UZ1	0,30	12 (F)	E.A.Ag	s/delimit. o 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60%(C)	3	10	16	19	16	21,5	50	22	6,5	40	6
UZ2	0,45	12(F) + 10(Co)	E. A. Ag	s/delimit. o 2 Ha.	20	1 ó 2	6,5	60%(C)	3	10	16	19	16	21,5	50	22	6,5	40	6
UZ1C	0,30	90 m2 (TMMVA)	E. A. Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ2C	0,45	90 m2 (TMMVA)	E. A. Ag, Ba, M	según delimit.	20	2 ó 3	6,5 ó 9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ3C	0,55	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3	9	60%(NC)	6	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ4C	0,65	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3 ó 4	9 ó 12	60%(NC)	6,5	13	16	19	16	21,5	50	22	7,5	80	13
UZ5C1	0,70	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ5C	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	8	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ6C	0,85	90 m2 (TMMVA)	Ba,M	según delimit.	20	5 ó 6	15 ó 18	60%(NC)	8	18	18	19	18	21,5	50	22	7,5	100	16
UZP	1,00			según delimit.	50	1 ó 2	9		5	12	16	19	16	21,5	25				10
UZMPR	1,00(2)	12 (F)(3)		según delimit.	50 ó 20(3)	1 ó 2	9 ó 6,5(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	19	16	21,5	25 ó 5(3)				10 ó 6(3)

- (F) Viviendas familiares por Hectárea
- (Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
- (TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
- (1): Exenta o aislada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
- (2): 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a UZ1
- (3): Solo para el uso residencial en exclusiva
- (4): A la arista de la calzada
- (NC) No computa
- (C) Computa

UZ1 Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
 UZ2 Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 22
 UZMPR En el caso de uso residencial en exclusiva, su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
 UZ1C, UZ2C, UZ3C, UZ4C, UZ5C1, UZ5C y UZ6C Su densidad máxima de viviendas por hectárea es la resultante del cumplimiento de los parámetros limitativos o del máximo legal.

ANEJO Nº 2:

CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES SECTORIALES.

2.1.- NORMATIVA AMBIENTAL.

2.1.1.- INTRODUCCION.

Según la Ley 5/2002, de 24 de Julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas, artículo 2 Sometimiento de los instrumentos de planeamiento a evaluación medioambiental, “Los instrumentos de planificación territorial y urbanística que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos enumerados en los anexos I y II de la Directiva 85/337/CEE, deberán obtener con carácter previo a su aprobación provisional el preceptivo instrumento de evaluación medioambiental que, una vez finalizado el trámite de información pública, deberá emitirse por la autoridad ambiental en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común.”

Por lo tanto, es necesaria la presentación de un documento que deberá identificar, descubrir y valorar cuantitativamente de manera apropiada y en función de las particularidades del caso, los efectos notables previsibles que la realización del Proyecto pueda producir sobre los distintos aspectos ambientales.

2.1.2.- DESCRIPCION DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.

El Proyecto consiste en la ordenación de detalle del sector 2 del Suelo Urbanizable previsto en las recientemente aprobadas Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, localizado en el Pueblo de Soto de la Marina, con una superficie de 2,49 Has., en la que está prevista la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, tratamiento de la red viaria, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial según la definición del Suelo Urbanizable Delimitado UZ2C, de las Normas Subsidiarias.

La ubicación del sector, ha resultado apropiada para la localización de usos residencial y compatibles, según el análisis que hacían las NN.SS, que han impuesto un diseño extraordinariamente detallado al presente planeamiento de desarrollo.

El Proyecto contiene el diseño general de una urbanización para viviendas de tipo colectivo, contemplando los accesos, red viaria principal y secundaria, redes de saneamiento separativo, abastecimiento de aguas, electrificación, alumbrado, gas y telecomunicaciones, suficientes para dotar al uso residencial y compatibles de la infraestructura adecuada.

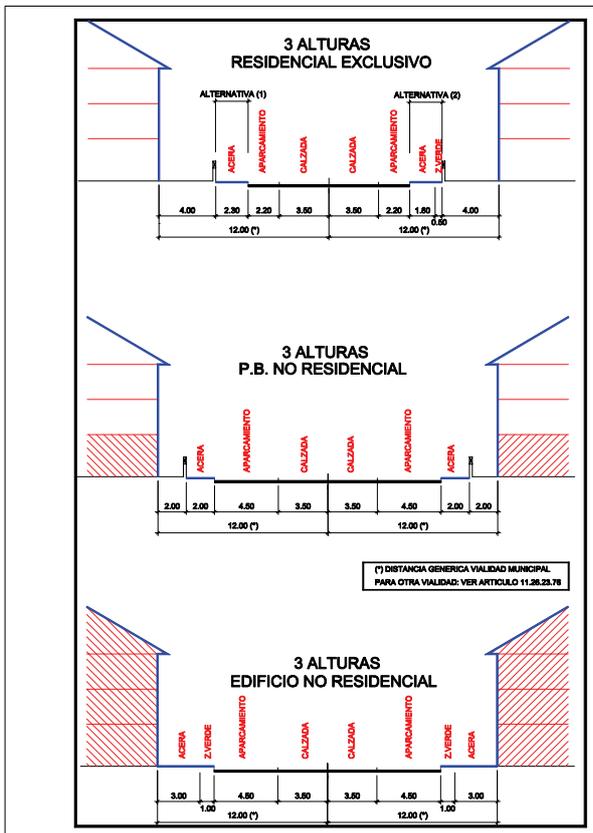
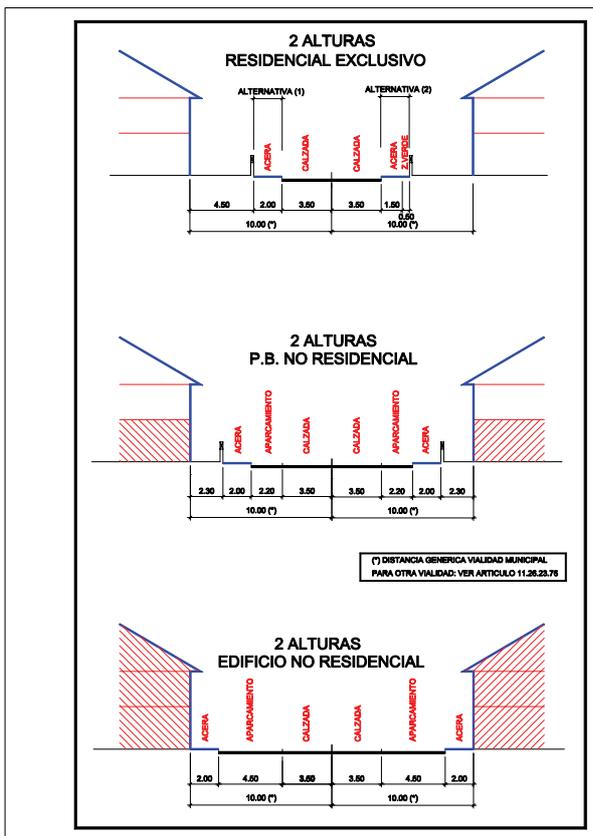
2.1.3.- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La vialidad existente en el perímetro de la actuación define la orientación general del sector. La disposición de las áreas interiores, el agrupamiento de las zonas residenciales y el emplazamiento de los espacios libres viene impuesto por las NN.SS. y por el cumplimiento de la Ley 2/2.004 (POL). Las alternativas posibles se reducen al tratamiento y disposición de los espacios interiores, los accesos y elementos menores de la zonificación. En la zona norte, se localizan parte de los Espacios Libres y los Equipamientos. Las previsiones de la vialidad también resultan adecuadas, para la comunicación del sector con todo el ámbito, así como para conectar las zonas adyacentes.

La dotación de Espacios Libres y Equipamientos se efectúa por encima de lo exigido por la Ley del Suelo. El modelo de urbanización resulta muy adaptado al entorno, con profusión de itinerarios, paseos, peatonales y espacios libres integrados.

El plan en cifras es:

- Superficie total:	24.932 m ² .
- Aprovechamiento tipo:	0,45 m ² /m ² .
- nº máximo viviendas:	136 ud.
- Edificación residencial:	12.282 m ² .
- Edificación otros usos:	- m ² .
- Edificación total:	12.282 m ² .
- División en Unidades:	1 ud.



- Espacios libres:	7.845 m ² .
- Equipamientos:	1.666 m ² .
- Aparcamientos públicos anexos al viario:	123 ud.
- Accesos:	1.728 m ² .
- Superficie máx. ocupada en planta por la edificación:	3.312 m ² .
- % máx. de ocupación en planta:	13,28 %
- Superficie pavimentada rodadura y aparcamientos	4.392 m ² .
- Superficie pavimentada aceras:	2.096 m ² .
- Zonas verdes anexas al viario:	- m ² .
- Espacios libres privados:	3.230 m ² .
- Superficie exenta de edificación y vialidad	15.132 m ² .
- % de superficie exenta:	60,69 %

2.1.4.- INVENTARIO AMBIENTAL.

Estado actual:

Dentro del ámbito, praderas de uso ganadero, prácticamente sin uso en la actualidad por abandono de la actividad. En el límite este la zona urbana actual de la Playa de S.J. de la Canal. Por el Oeste el Sector 3, actualmente en tramitación.

Ocupación del suelo:

Caminos pavimentados que dan acceso al Barrio y servicio a las fincas. Red eléctrica de, media y baja tensión, Red telefónica, abastecimiento y saneamiento.

Cultivos y especies:

Pradera para siega y pastos. No existen árboles ni arbustos en las zonas previstas para la edificación o la vialidad.

Actividades existentes:

Prácticamente sin uso en la actualidad, se siguen aprovechando los pastos de forma precaria. Por su proximidad a la zona más habitada y las alteraciones habidas por obras, se trata de una zona común de pradería, sin valores ambientales especiales a destacar.

2.1.5.- COMPARACION ENTRE LA SITUACION ACTUAL Y FUTURA.

Tal como puede verse en el plano correspondiente, el sector se encuentra en contacto con zonas de carácter residencial de tipo unifamiliar.

La creación de Suelo Apto para urbanizar efectuada en las NN. SS. tuvo en cuenta este hecho, fijando el desarrollo urbano de la zona, como lugar idóneo por sus características ambientales genéricas.

La situación futura permitirá un mayor grado de relación entre unos y otros núcleos actuales, definiendo el ámbito urbano de "centro" o centralidad que propugnan las NN.SS. con nitidez, en unos límites adecuados, con el entramado y especialización de las distintas zonas de nueva creación que permitan el desarrollo de las actividades y los usos de los que Soto es, en la actualidad, deficitario.

2.1.6.- IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS AMBIENTALES.

El examen de las variables que definen las afecciones ambientales nos lleva a la conclusión de que no existen impactos negativos, permanentes, etc., en la actuación que se propone. En resumen, la evaluación de los efectos es:

- Sobre población humana:

No afecta directamente a población humana. El efecto indirecto sobre la comunidad es positivo: Creación de suelo de equipamiento, de espacios libres, cesiones al Ayuntamiento, etc.

- Flora:

Se incorpora como zona verde la parte suroeste del sector, con una estructura similar que la serie de altozanos con vegetación característica de la zona, para su regeneración, mantenimiento y mejora, por lo que se puede afirmar que el impacto es positivo.

- Fauna:

No existe afección.

- Agua:

El saneamiento es separativo. No existe vertido directo de aguas residuales eliminándose por las conducciones de saneamiento proyectadas que se conectarán con el Saneamiento de la Bahía.

- Aire:

El uso residencial y compatibles propuesto no afecta a la calidad del aire.

- Clima:

No existe afección.

- Paisaje:

La alteración del paisaje es limitada. El efecto resulta positivo, al incrementarse notablemente el nº de plantaciones, alamedas, referencias visuales, etc.

- Ecosistema:

No se altera.

2.1.7.- DESCRIPCION DE MEDIDAS DE PROTECCION CONSIDERADAS EN EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

A) Plantaciones.-

Producción de jardines y zonas arboladas en espacios libres, y jardinerías en viales y peatonales. Obligatoriedad de plantación mínima sobre parcela como normativa urbanística. Especies locales de probado resultado a decidir por el Ayuntamiento. Defensa vegetal ante el ruido de la vialidad.

B) Saneamiento.-

El saneamiento separativo que se dispone ha previsto asumir en las redes de saneamiento de pluviales y residuales del Plan efluentes provenientes de otras áreas inmediatas, con control absoluto.

C) Materiales y urbanización.-

La edificación recogerá elementos de revestimiento y fachadas, de pavimento y mobiliario urbano de reconocida calidad. Se cuidarán exhaustivamente la eliminación de todo tipo de barreras para personas de movilidad reducida. El carácter residencial y comercial y el hecho de que la vialidad, se ha diseñado de forma que se disuada a la circulación de tránsito a otros núcleos, permitirá el establecimiento de una zona grata para los viandantes, agradable para el paseo, etc.

D) Vistas y perspectivas.-

Alineaciones vegetales en los viales, en conjunción con la edificación. Desde el exterior se percibe la edificación directamente. Desde perspectivas más amplias, la edificación queda integrada en el conjunto urbano exterior.

2.1.8.- SINTESIS Y CONCLUSION.

Visto lo anterior, se deduce que no existen efectos negativos permanentes de ningún género, siendo los temporales perfectamente mitigables y asumibles. Por lo tanto, el desarrollo del presente Plan Parcial, parece perfectamente compatible desde el punto de vista ambiental con el medio.

ANEJO Nº 3: DIMENSIONAMIENTO.

1. VIALIDAD.

2. ABASTECIMIENTO.

3. SANEAMIENTO.

4. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

5. GAS, TELECOMUNICACIONES Y VARIOS.

1. VIALIDAD.

Para el estudio de la vialidad en el aspecto de la rodadura se ha definido como vial genérico de proyecto el denominado "eje-1", al que se le asigna una IMD de 1.000, en la que el nº de pesados no es significativo. Se extiende esta previsión, a los efectos de capacidad y dimensionamiento del firme, a la totalidad de la vialidad.

La vialidad peatonal, en la que se cuida especialmente la supresión de todo tipo de barreras para las personas con movilidad restringida, obedece a lo prescrito en las secciones tipo que le son de aplicación, con alguna adaptación en lo relativo al mantenimiento de la continuidad de las secciones.

Las rasantes se ajustan al terreno existente y a las determinaciones de las NN.SS..

Se incluyen planos de planta, de alzado y secciones de los diferentes viales, así como su referencia numérica de trazado, tanto en planta como en alzado.

CLASES.

La vialidad se plantea en dos secciones básicas:

- Viales de NN.SS.
- Vialidad de acceso.

Los aparcamientos son de 4,50 x 2,20 metros y se disponen en batería y en línea.

CALIDADES.

El firme seleccionado para la rodadura consiste en dos capas de 0,05 m de espesor cada una de aglomerado asfáltico en caliente, de rodadura e intermedia, sobre base de material granular de 0,20 m y sub-base de 0,30 m. Los aparcamientos reciben igual tratamiento.

TRAZADO.

SECTO2 EJE(1)

DATOS DE ENTRADA

Estación inicial: 0.000

Al.	Tipo	Radio	Retranq.	AE/AS	X1/Y1	X2/Y2
1	FIJO	0.000			262.311 1478.411	454.044 1212.322

PUNTOS SINGULARES

P.K. Centro	Longitud	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.	X Centro	Y
0.000	0.000	262.311	1478.411	160.2500	0.000			
327.971	327.971	454.044	1212.322	160.2500	0.000			

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.
0.000	262.311	1478.411	160.2500		
20.000	274.003	1462.185	160.2500		
40.000	285.695	1445.958	160.2500		
60.000	297.387	1429.732	160.2500		
80.000	309.079	1413.505	160.2500		
100.000	320.771	1397.279	160.2500		
120.000	332.463	1381.053	160.2500		
140.000	344.156	1364.826	160.2500		
160.000	355.848	1348.600	160.2500		
180.000	367.540	1332.374	160.2500		
200.000	379.232	1316.147	160.2500		
220.000	390.924	1299.921	160.2500		
240.000	402.616	1283.694	160.2500		
260.000	414.308	1267.468	160.2500		
280.000	426.000	1251.242	160.2500		
300.000	437.692	1235.015	160.2500		
320.000	449.384	1218.789	160.2500		
327.971	454.044	1212.322	160.2500	0.000	

DATOS DE ENTRADA

Nº	P.K.	Cota	p(%)	L	Kv	Flecha
1	0.000	33.0500	-2.0000			
2	4.500	32.9600	-2.0000	7.660	1000	0.073
3	163.500	17.6000	-9.6604	34.883	5000	0.304
4	327.971	13.1860	-2.6838			

LISTADO DE VERTICES

Nº	P.K. Cota	TE TS	Cota TE Cota TS	pE(%) pS(%)	Longi. Flecha	Kv Theta(%)
1	0.000 33.050	0.000	33.050	-2.0000		
2	4.500 32.960	0.670 8.330	33.037 32.590	-2.0000 -9.6604	7.660 0.073	-100 -7.6604
3	163.500 17.600	146.058 180.942	19.285 17.132	-9.6604 -2.6838	34.883 0.304	500 6.9766
4	327.971 13.186	327.971	13.186	-2.6838		

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Cota	p(%)	Cv	L	Kv	Flecha	Theta(%)
0.000	33.050	-2.0000					
0.670	33.037	-2.0000					
4.500	32.887	-5.8302	32.960	7.660	-100	-0.073	-7.6604
8.330	32.590	-9.6604					
20.000	31.463						
40.000	29.531						
60.000	27.598						
80.000	25.666						
100.000	23.734						
120.000	21.802						
140.000	19.870						
146.058	19.285	-9.6604					
160.000	18.132	-6.8721					
163.500	17.904	-6.1721	17.600	34.883	500	0.304	6.9766
180.000	17.158	-2.8721					
180.942	17.132	-2.6838					
200.000	16.620						
220.000	16.084						
240.000	15.547						
260.000	15.010						
280.000	14.473						
300.000	13.937						
320.000	13.400						
327.000	13.212	-2.6838					

SECTO2 EJE(2)

DATOS DE ENTRADA

Estación inicial: 0.000

Al.	Tipo	Radio	Retranq.	AE/AS	X1/Y1	X2/Y2
1	FIJO	0.000			454.044 1212.322	468.420 1282.685
2	MOVIL	-101.500		0.000 0.000		
3	FIJO	0.000			468.420 1282.685	441.517 1399.645
4	MOVIL	27.500		0.000 0.000		
5	FIJO	0.000			441.517 1399.645	492.193 1439.156

PUNTOS SINGULARES

P.K. Centro	Longitud	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.	X Centro	Y
0.000	0.000	454.044	1212.322	12.8303	0.000			
49.778	49.778	464.008	1261.092	12.8303	0.000			
93.182	43.404	463.480	1304.163	385.6069	-101.500		364.563	
1281.410								
173.634	80.452	445.445	1382.568	385.6069	0.000			
204.837	31.203	455.336	1410.420	57.8413	27.500		472.245	
1388.732								
251.572	46.736	492.193	1439.156	57.8413	0.000			

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.
0.000	454.044	1212.322	12.8303		
20.000	458.048	1231.917	12.8303		
40.000	462.051	1251.512	12.8303		
49.778	464.008	1261.092	12.8303		0.000
60.000	465.547	1271.194	6.4188		
80.000	465.593	1291.161	393.8746		
93.182	463.480	1304.163	385.6069	-101.500	
100.000	461.951	1310.808	385.6069		
120.000	457.468	1330.299	385.6069		
140.000	452.985	1349.790	385.6069		
160.000	448.501	1369.281	385.6069		
173.634	445.445	1382.568	385.6069		0.000
180.000	444.746	1388.881	0.3443		
200.000	451.802	1407.126	46.6439		
204.837	455.336	1410.420	57.8413		27.500
220.000	467.294	1419.743	57.8413		
240.000	483.067	1432.040	57.8413		
251.572	492.193	1439.156	57.8413		0.000

DATOS DE ENTRADA

Nº	P.K.	Cota	p(%)	L	Kv	Flecha
1	0.000	13.1860				
2	76.000	13.4000	0.2816	17.987	1000	0.040
3	213.000	16.2500	2.0803	62.450	2000	0.244
4	251.572	15.8480	-1.0422			

LISTADO DE VERTICES

Nº	P.K. Cota	TE TS	Cota TE Cota TS	pE(%) pS(%)	Longi. Flecha	Kv Theta(%)
1	0.000 13.186	0.000	13.186	0.2816		
2	76.000 13.400	67.006 84.994	13.375 13.587	0.2816 2.0803	17.987 0.040	1000 1.7987
3	213.000 16.250	181.775 244.225	15.600 15.925	2.0803 -1.0422	62.450 0.244	-2000 -3.1225
4	251.572 15.848	251.572	15.848	-1.0422		

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Cota	p(%)	Cv	L	Kv	Flecha	Theta(°)
0.000	13.186	0.2816					
20.000	13.242						
40.000	13.299						
60.000	13.355						
TE 67.006	13.375	0.2816					
V 76.000	13.440	1.1809	13.400	17.987	1000	0.040	1.7987
80.000	13.496	1.5809					
TS 84.994	13.587	2.0803					
100.000	13.899						
120.000	14.315						
140.000	14.731						
160.000	15.147						
180.000	15.564						
TE 181.775	15.600	2.0803					
200.000	15.897	1.1690					
V 213.000	16.006	0.5190	16.250	62.450	-2000	-0.244	-3.1225
220.000	16.030	0.1690					
240.000	15.964	-0.8310					
251.000	15.854	-1.0422					

SECTO2 EJE(3)

DATOS DE ENTRADA

Estación inicial: 0.000

Al.	Tipo	Radio	Retranq.	AE/AS	X1/Y1	X2/Y2
1	FIJO	0.000			363.117 1338.512	430.191 1390.810
2	MOVIL	23.000		0.000 0.000		
3	FIJO	0.000			430.191 1390.810	444.779 1390.089

PUNTOS SINGULARES

P.K. Centro	Longitud	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.	X Centro	Y
0.000	0.000	363.117	1338.512	57.8403	0.000			
76.505	76.505	423.450	1385.554	57.8403	0.000			
92.873	16.367	438.728	1390.388	103.1439	23.000		437.593	
1367.416								
98.931	6.058	444.779	1390.089	103.1439	0.000			

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.
0.000	363.117	1338.512	57.8403		
20.000	378.889	1350.810	57.8403		
40.000	394.662	1363.108	57.8403		
60.000	410.434	1375.405	57.8403		
PS 76.505	423.450	1385.554	57.8403	0.000	
80.000	426.359	1387.486	67.5129		
PS 92.873	438.728	1390.388	103.1439	23.000	
PS 98.931	444.779	1390.089	103.1439	0.000	

DATOS DE ENTRADA

Nº	P.K.	Cota	p(%)	L	Kv	Flecha
1	0.000	17.400				
2	61.000	17.000	-0.6557	30.879	1000	0.119
3	98.931	15.580	-3.7436			

LISTADO DE VERTICES

Nº	P.K. Cota	TE TS	Cota TE Cota TS	pE(%) pS(%)	Longi. Flecha	Kv Theta(°)
1	0.000 17.400	0.000	17.400	-0.6557		
2	61.000 17.000	45.560 76.440	17.101 16.422	-0.6557 -3.7436	30.879 0.119	-1000 -3.0879
3	98.931 15.580	98.931	15.580	-3.7436		

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Cota	p(%)	Cv	L	Kv	Flecha	Theta(°)
0.000	17.400	-0.6557					
20.000	17.269						
40.000	17.138						
TE 45.560	17.101	-0.6557					
60.000	16.902	-2.0997					
V 61.000	16.881	-2.1997	17.000	30.879	-1000	-0.119	-3.0879
TS 76.440	16.422	-3.7436					
80.000	16.289						
98.000	15.615	-3.7436					

SECTO2 EJE(4)

DATOS DE ENTRADA

Estación inicial: 0.000

Al.	Tipo	Radio	Retranq.	AE/AS	X1/Y1	X2/Y2
1	FIJO	0.000			262.311 1478.411	311.470 1501.277
2	MOVIL	100.000		0.000 0.000		
3	FIJO	0.000			311.470 1501.277	369.499 1526.168

PUNTOS SINGULARES

P.K. Centro	Longitud	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.	X Centro	Y
0.000	0.000	262.311	1478.411	72.2831	0.000			
52.708	52.708	310.102	1500.641	72.2831	0.000			
55.725	3.017	312.857	1501.872	74.2039	100.000		352.277	
1409.970								
117.359	61.633	369.499	1526.168	74.2039	0.000			

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Coord. X	Coord. Y	Azimet	Radio	Param.
0.000	262.311	1478.411	72.2831		
20.000	280.445	1486.846	72.2831		
40.000	298.579	1495.281	72.2831		
PS 52.708	310.102	1500.641	72.2831	0.000	
PS 55.725	312.857	1501.872	74.2039	100.000	
60.000	316.785	1503.557	74.2039		
80.000	335.166	1511.441	74.2039		
100.000	353.546	1519.325	74.2039		
PS 117.359	369.499	1526.168	74.2039	0.000	

DATOS DE ENTRADA

Nº	P.K.	Cota	p(%)	L	Kv	Flecha
1	0.000	33.050				
2	117.359	29.000	-3.4509			

LISTADO DE VERTICES

Nº	P.K. Cota	TE TS	Cota TE Cota TS	pE(%) pS(%)	Longi. Flecha	Kv Theta(°)
1	0.000 33.050	0.000	33.050	-3.4509		
2	117.359 29.000	117.359	29.000	-3.4509		

PUNTOS FIJOS cada 20 metros

P.K.	Cota	p(%)	Cv	L	Kv	Flecha	Theta(°)
0.000	33.050	-3.4509					
20.000	32.360						
40.000	31.670						
60.000	30.979						
80.000	30.289						
100.000	29.599						
117.000	29.012	-3.4509					

2. **ABASTECIMIENTO.**

2.1.- **CUENCAS.**

Se ha dividido el plan parcial en 3 cuencas, se ha determinado en ellas el número de viviendas, función del tipo de edificación, y del equipamiento.

1 139 viviendas ; 2 41 viviendas ; 3 41 viviendas.

2.2.- **CAUDAL DE CALCULO.**

Se ha determinado, siguiendo las mismas pautas que en el cálculo de la red de saneamiento de aguas residuales, incorporando coeficientes de punta, riego e incendios, obteniéndose un caudal para nuestra red (siguiendo la enumeración del plano adjunto) de:

Q1 = 6,62 l/s ; Q2 = 1,95 l/s ; Q3 = 1,95 l/s

2.3.- **DIÁMETROS.**

Con los datos anteriores, la red se ha predimensionado en el posterior proyecto de urbanización, se determinarán las pérdidas de carga incorporándose las medidas oportunas para equilibrar los nudos, no descartándose pequeños ajustes.

El diámetro obtenido para todas las conducciones es de 80 mm, por imposición de la red de incendios, a excepción de la tubería 1 que se adopta un diámetro de 200 mm. El diámetro para la red de riego es de 1".

2.4.- MATERIALES.

El material utilizado para la red es tubería de fundición con revestimiento de cemento. Para la red de riego de 1 pulgada de diámetro, el material empleado es polietileno de baja densidad.

2.5.- OBSERVACIONES.

La red se completa con las correspondientes arquetas de acometida, las bocas de incendio y las bocas de riego.

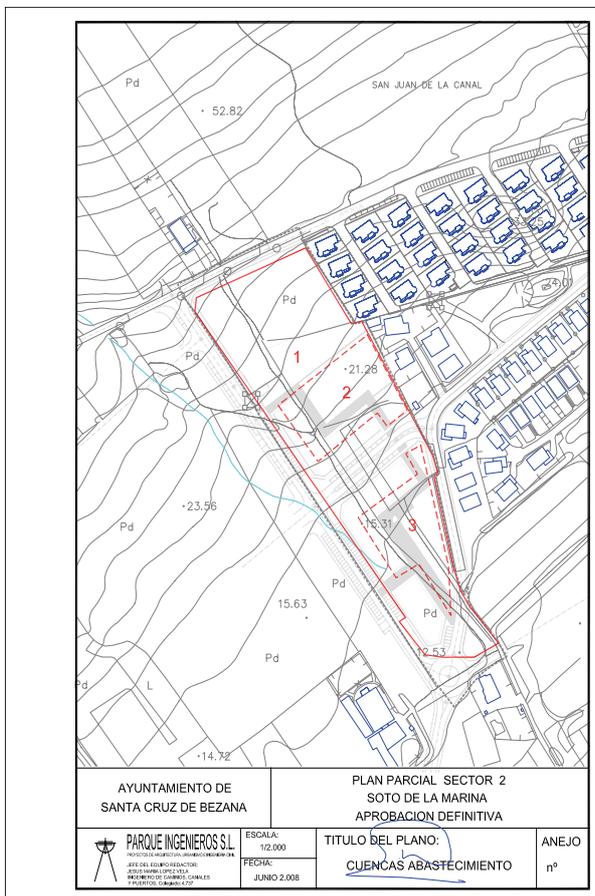
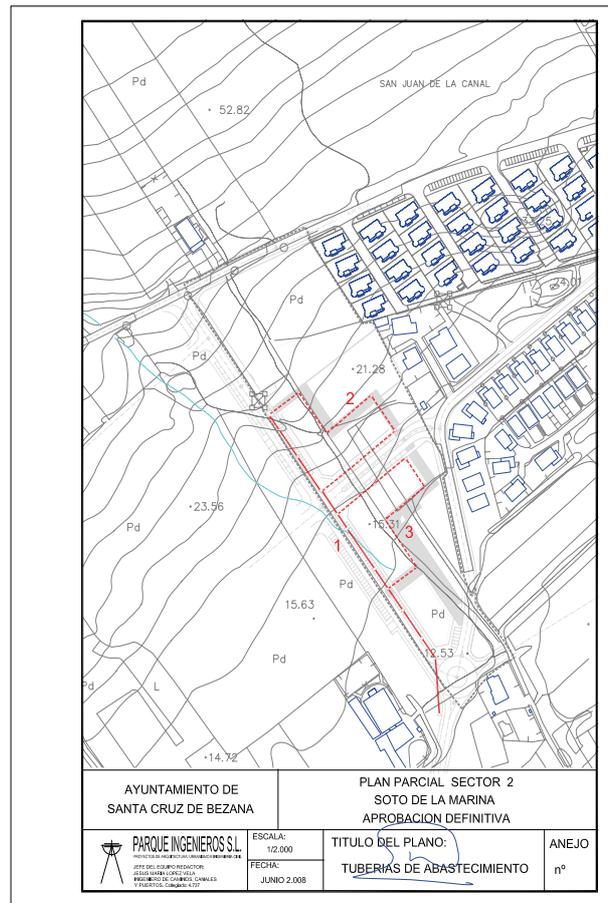
La red de abastecimiento de agua se conectará a la red de abastecimiento existente, de fundición de 200 mm de diámetro, mediante la tubería 1, tal como aparece reflejado en los planos.

Se cumple en todos los tramos los límites de la velocidad (la velocidad en todos los tramos está comprendida entre 0,5 m/s y 2 m/s), y en todos los nudos los límites de presión máxima (50 m.c.a.) y presión mínima (10 m.c.a.).

3.- SANEAMIENTO.

Se ha diseñado una red de tipo separativo, recogiendo por un lado las aguas pluviales y por otro las aguas residuales.

A continuación se procede a una breve descripción de la estructura de la red.



3.1 SANEAMIENTO PLUVIALES.

3.1.1.- CUENCAS.

Se ha dividido el Plan Parcial en 7 cuencas de superficie. El área de estas cuencas siguiendo el plano correspondiente es:

S1 = 7.978 m²; S2 = 1.479 m²; S3 = 1.050 m²; S4 = 4.329 m²; S5 = 6.785 m²
 S6 = 2.813 m²; S7 = 1.899 m²

A estas, se les añaden otras cuencas que recogen el agua de lluvia procedente de los terrenos adyacentes al Plan que debemos canalizar por el mismo.

SA = 14.400 m²; SB = 3.913 m²

3.1.2.- CALCULO.

El caudal de cálculo se ha realizado siguiendo el método usual de la Confederación Hidrográfica del Norte.

La cuenca 1 es recogida por la tubería 1. La cuenca 2 es recogida por la tubería 2. La tubería 3 recoge la cuenca 3 más lo aportado por las tuberías 1 y 2. La tubería 4 recoge la cuenca 4 más lo aportado por la cuenca B y la tubería 3. La tubería 5 recoge lo aportado por la cuenca 5 más lo aportado por la cuenca A. La tubería 6 recoge lo aportado por la cuenca 6. La tubería 7 recoge lo aportado por la cuenca 7 más lo aportado por las tuberías 5 y 6. La tubería 8 recoge lo aportado por las tuberías 4 y 7. Obteniendo unos caudales para las tuberías de:

Q1 = 103,70 l/s; Q2 = 19,23 l/s; Q3 = 136,58 l/s; Q4 = 243,73 l/s; Q5 = 275,41 l/s
 Q6 = 36,57 l/s; Q7 = 336,67 l/s; Q8 = 580,40 l/s.

Los caudales aportados por las cuencas A y B son de 187,20 l/s y de 50,87 l/s respectivamente.

3.1.3.- DIÁMETROS.

La red se ha dimensionado según MANNING obteniéndose unos diámetros de:
 ø1 = 315 mm ; ø2 = 315 mm ; ø3 = 315 mm ; ø4 = 400 mm ; ø5 = 315 mm
 ø6 = 315 mm ; ø7 = 400 mm ; ø8 = 500 mm

3.1.4.- MATERIALES.

Para diámetros iguales e inferiores a 500 mm la conducción es de PVC, que es el caso de todas las tuberías de saneamiento de pluviales del sector.

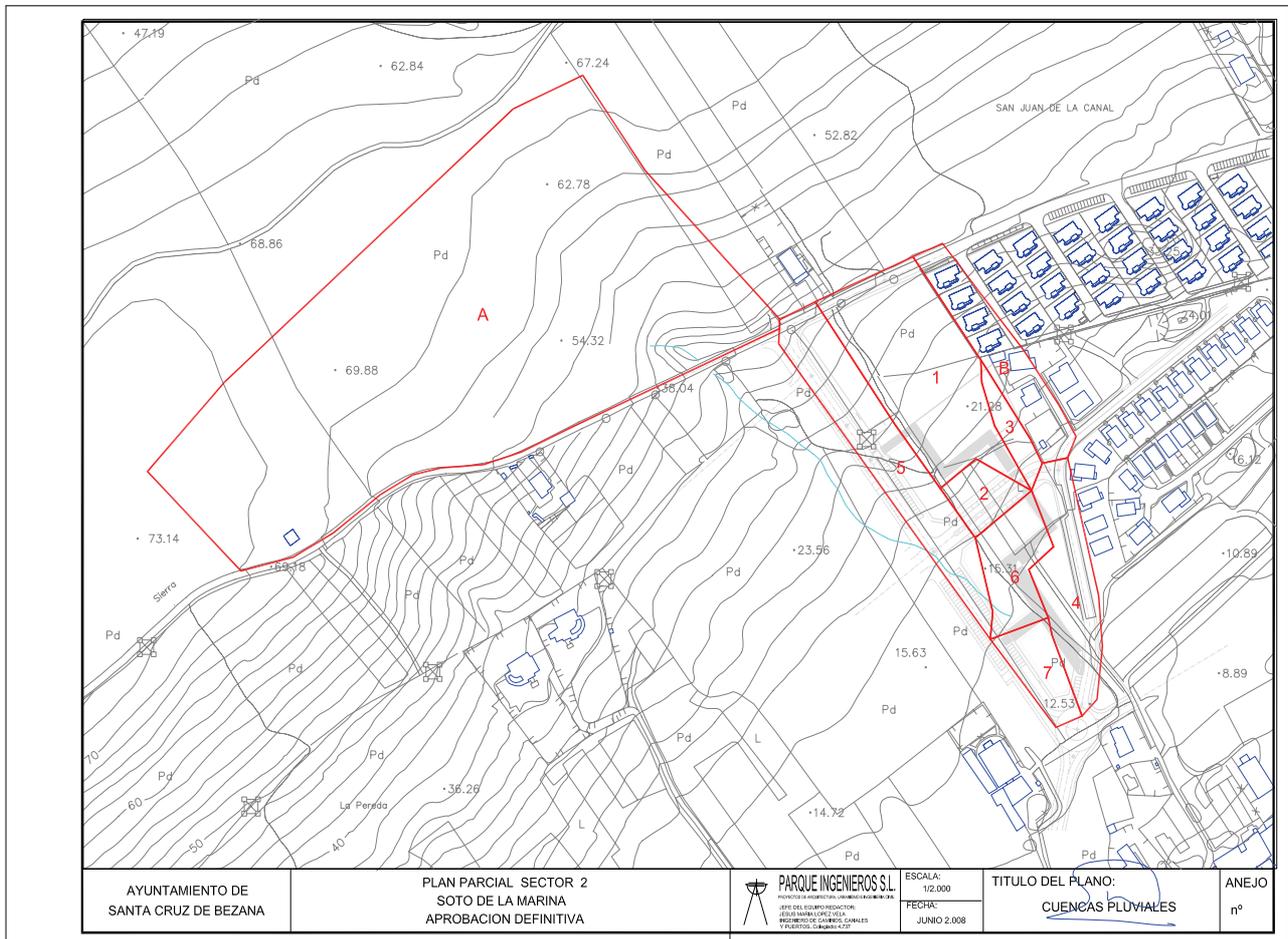
Para diámetros superiores a 500 mm la conducción es de hormigón.

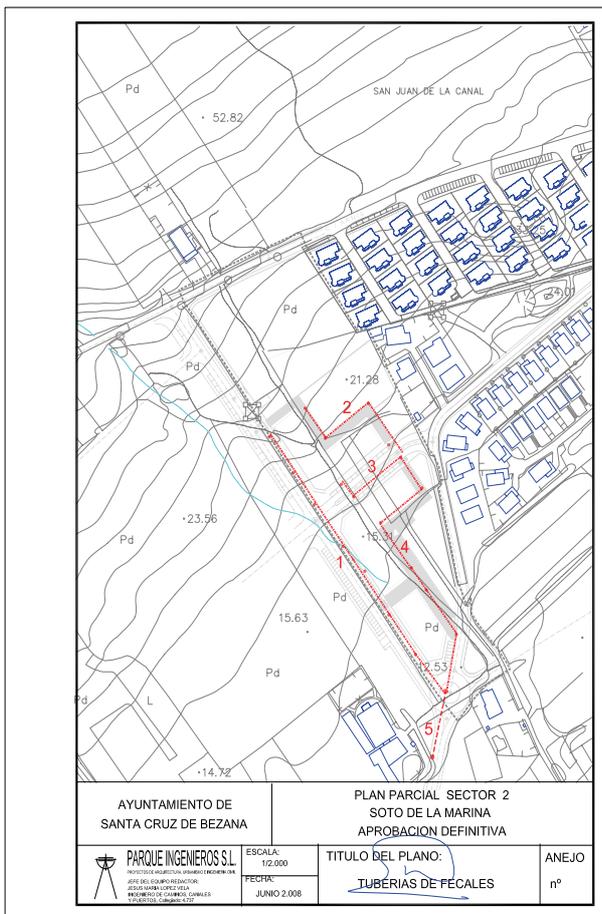
3.1.5.- OBSERVACIONES.

La tubería 5 se conectará a una tubería de saneamiento existente de diámetro 315 mm de PVC que pasa por el límite sur y sureste del sector, aumentando posteriormente el diámetro a 400 mm hasta su entronque con la tubería 7. La tubería 8 resultante se conectará con la red de Saneamiento Municipal existente mediante una tubería de 500 mm de diámetro de P.V.C.

La red se completa con imbornales conectados a las conducciones principales mediante tuberías de P.V.C. de diámetro 200 mm, y arqueta de registro con tapa de fundición, altura y diámetro interior variables (según sección tipo), oscilando los valores de anchura interior de las mismas entre 0,80 y 1,30 m.

Se observa que en todos los tramos se cumplen las condiciones de velocidad máxima (5 m/s) y mínima (0,30 m/s), pendiente máxima (15 %) y mínima (0,30 %) y calado máximo (100 % del diámetro nominal de la tubería).





5.- GAS, TELECOMUNICACIONES Y VARIOS.

Se ha diseñado la posición y desarrollo de la red de acometidas de gas para las edificaciones en una fachada de cada edificio. Igualmente para la red de telecomunicaciones, telefonía, señal TV por cable y otros servicios.

Para la recogida de basuras se ha previsto la localización de contenedores, contenedores selectivos, etc. en los aparcamientos, en lugares a determinar por el Ayuntamiento, en los que se dispondrá de evacuación de aguas y boca de riego.

Por cada 300 viviendas o fracción a coordinar con el Ayuntamiento, se colocarán el conjunto de los tres contenedores selectivos, vidrio, papel y cartón y envases.

Finalmente, se ha previsto el sistema de coordinación de los distintos servicios, como puede verse en los planos. Los armarios de mecanismos de las redes se situarán en los muros de cierre de las parcelas privativas o, en su defecto, en las fachadas de los edificios, evitándose que supongan riesgos u obstáculos para el tránsito.

ANEJO N° 4:

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y CONSERVACION DE LA NATURALEZA.



Asunto: PORN Liencres, Pas y Costa Quebrada
Plan Parcial Sector 2 Soto de la Marina
Referencia SFNP(11)/178/07

Santander 12 de abril de 2007

LA DIRECTORA GENERAL DE MONTES Y CONSERVACION DE LA NATURALEZA

Fdo: María Eugenia Calvo Rodríguez

VISTO el escrito del Ayuntamiento de Bezana con nº de registro de entrada E/5083, de 21 de marzo de 2007, en el que solicita informe relativo al proyecto de "PLAN PARCIAL SECTOR 2 SOTO DE LA MARINA", promovido por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 2, y visto el informe de la Sección de Espacios Naturales Protegidos II, se comunica lo siguiente:

CONSIDERANDO QUE:

- La petición de informe se enmarca en el procedimiento previsto por las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.
- La memoria del proyecto contiene las especificaciones precisas de la actuación del Proyecto de "Plan Parcial Sector 2 Soto de la Marina", y los planos de la ubicación del mismo.
- El área de actuación del proyecto se encuentra en la localidad de Soto de la Marina, en el T. M. de Santa Cruz de Bezana, en parte dentro de los límites del ámbito territorial para el que se elaborará el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada (PORN). En concreto la zona norte del Sector 2, se encuentra dentro del ámbito territorial del PORN.
- El proyecto consiste en la ordenación de detalle del Sector 2 del suelo urbanizable previsto en las NNSS de Santa Cruz de Bezana y, en concreto, en la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, tratamiento de la red viaria, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas la determinaciones que prescribe la Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial y otros usos productivos compatibles.
- En la memoria se señala que se podrán establecer dentro de los suelos de protección zonas destinadas a sistemas generales, según lo previsto en el artículo 25 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, en el que se señala que en toda la zona de protección, a excepción hecha de las categorías de protección costera e intermareal, se podrán localizar sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección donde se ubiquen.
- La Orden GAN 67/2006, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada, señala en su artículo 5.4 que durante la tramitación del Plan de Ordenación, no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicho Plan.
- Iniciado el proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y hasta que ésta se produzca, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca. Este informe sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concorra alguna de las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior. El plazo de emisión del informe es de tres meses, quedando entretanto en suspenso el plazo máximo legal para resolver y notificar según lo dispuesto en la vigente legislación de procedimiento administrativo común (art. 5.2).

SE ACUERDA:

Vista la documentación aportada para el proyecto "Plan Parcial Sector 2 Soto de la Marina", se informa favorablemente, siempre y cuando se cumpla la siguiente condición:

En la zona norte del Plan Parcial situada dentro de los límites del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, no se podrá realizar ninguna actuación que suponga una transformación de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y por ello no podrá realizarse el aparcamiento previsto.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones u Organismos.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca, en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente de la recepción de la presente notificación, advirtiéndole que, de conformidad con el Artículo 138.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, esta Resolución será ejecutiva cuando ponga fin a la Vía administrativa.

- AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
- JEFE DE COMARCA N° 12.

ANEJO Nº 5:

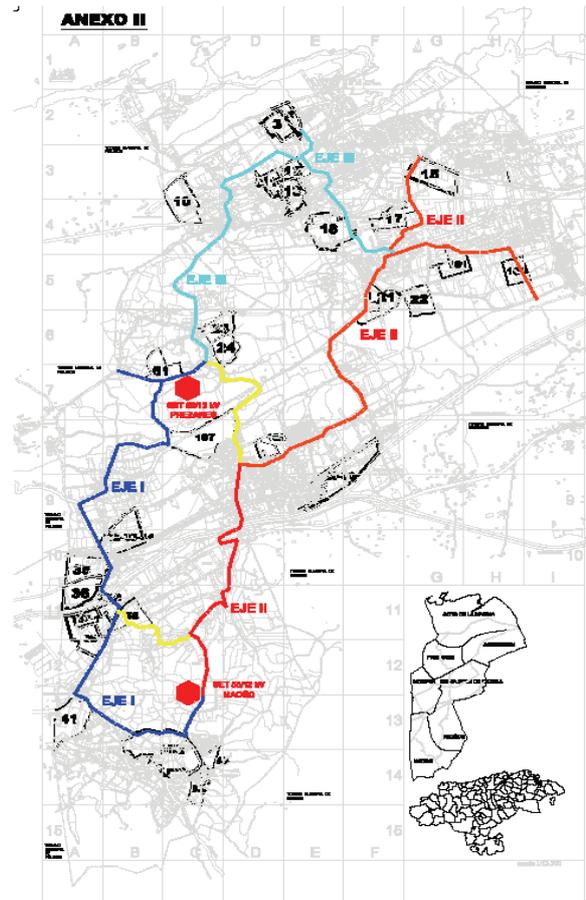
OBLIGACIONES DE CONEXIÓN, REFUERZO E IMPLANTACIÓN DE LA RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

“Es obligación de los promotores, del desarrollo de la/s unidad/es de Actuación resultante/s de este Plan Parcial disponer del recurso de suministro de energía eléctrica para la recepción de las obras de urbanización y licencias de primera ocupación de las viviendas o apertura de las actividades en este ámbito. A los efectos se preverán en los proyectos y ejecutarán en obra, las redes de distribución interiores en el ámbito de urbanización y edificación específico. Así mismo, también será obligación del promotor la ejecución de las obras o la asunción de las cargas económicas que se deriven del refuerzo o implantación de nuevas infraestructuras generales de distribución de energía eléctrica exteriores al sector o Unidad que sean precisos para dar servicio al desarrollo urbanístico concreto.

El promotor de cada Unidad de Actuación de este Plan parcial acometerá o financiará las infraestructuras exteriores de la red de distribución de energía eléctrica, atendiendo o ajustándose a las definiciones básicas definidas en el plano anejo, elaborado por la empresa ENEL-VIESGO y considerado adecuada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de mayo de 2008. A los efectos de este documento citado, es un diseño aproximado, preliminar y orientativo que prevé la estructura general de distribución de energía eléctrica y sirve para coordinar las actuaciones atendiendo a demandas previsibles. En desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se concretarán las obligaciones más pormenorizadas en relación con esta infraestructura, tanto administrativas como técnico-económicas, pudiéndose plantear en cada caso rectificaciones, reorientaciones o ampliaciones en función de demandas o circunstancias no previstas respecto a la prefiguración de la red que se acompaña. En cada supuesto se deberán adoptar las decisiones técnicas concretas y se podrán formalizar los acuerdos económicos entre los promotores y las empresas distribuidoras de forma más precisa, de tal modo que se garantice la racionalidad de la infraestructura de distribución de energía eléctrica en el municipio de acuerdo a las determinaciones generales del Plan Parcial en esta materia, ajustándose en cada caso a criterios de adecuación técnica, viabilidad, proporcionalidad, adecuación normativa y cuantos otros redunden en la mejor resolución y eficacia de esta infraestructura.

Conforme a los datos de la planificación de la empresa de empresa ENEL-VIESGO y siempre como dato orientativo tal como se cita, estas Infraestructuras Eléctricas Generales planteadas en el plano anejo tiene un coste aproximado de 14.000.000 de euros. La demanda que puede atender esta infraestructura también conforme al anejo de ámbitos de actuación que contemplan las NNSS municipales (listado no exhaustivo), es para un crecimiento residencial de aproximadamente 9.000-11.000 viviendas. La repercusión de coste de la infraestructura exterior de distribución de energía eléctrica en el caso de distribución uniforme no real pero que sirve como aproximación es de 1.300-1.500 euros por vivienda cantidad que se estima no dificultará la ejecución del planeamiento y es un valor que esta lejos de desequilibrar la viabilidad económica del desarrollo de este ámbito.”

Se incorpora a continuación el plano de prefiguración de la infraestructura de distribución eléctrica para el término municipal de Santa Cruz de Bezana, elaborado por la empresa ENEL-VIESGO.



AMPLIACION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2. SOTO DE LA MARINA.
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.

APROBACION DEFINITIVA

AMPLIACION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

RESUMEN COSTE DE URBANIZACION Y PLANEAMIENTO.

- Presupuesto de Urbanización i/ IVA.....	724.672,72 €
- Asignación provisional de repercusión económica del Plan Especial de Abastecimiento de la Cuenca de Soto (exp.53/392/03) para el sector 2.....	66.348,39 €
- Asignación provisional de repercusión económica de las obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica, aproximadamente 1.400 €/vivienda.....	190.400,00 €
- Estimación de: Honorarios de Redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra de Urbanización, Proyecto de Compensación, Reparcelación, Licencia de Obras de Urbanización, Escrituras y Registro, incluso I.V.A.....	159.942,00 €

Estimación coste urbanización, planeamiento y tasas..... 1.141.363,11 €.

GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ENTRE LOS URBANIZADORES Y EL AYUNTAMIENTO.

La garantía, según la normativa aplicable (2% / 815.117,86) asciende a la cantidad de 16.302,36 €. 08/13705