

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2015-6633 *Aprobación definitiva del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Delimitado SUD-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 5 de diciembre de 2014 acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable SUD-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, posponiendo su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la remisión por el Ayuntamiento de un ejemplar que incluyera la subsanación de determinadas deficiencias.

Remitido por el Ayuntamiento el documento corregido, de conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a su publicación.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 4 de mayo de 2015.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Emilio Misas Martínez.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

El objeto del presente Proyecto es la redacción del Plan Parcial del Sector Urbanizable Delimitado N° 4 (S.U.D.-4), del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la normativa urbanística municipal al respecto, a la que también se ajusta el Plan Parcial en el resto de sus exigencias.

Una vez aprobado inicialmente, expuesto al público y obtenida la Memoria Ambiental, fue aprobado provisionalmente y remitido para informe de diversos organismos (Dirección general de Carreteras y Dirección General de Montes /y Conservación de la Naturaleza. Obtenido informe favorable de ambos,, se ajusta a las condiciones impuestas para su aprobación definitiva.

El documento ha sido aprobado por la CROTU en sesión de 5 de diciembre de 2014, exigiendo la introducción de una serie de cambios que se recogen en el Acta de la sesión, que figura en el presente documento como anejo nº5.

Santander, enero de 2015



Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

Promotor:

Dña. María de la Concepción García Santiuste y otros

CVE-2015-6633

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	1
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO	1
I.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL	1
I.3. EQUIPO REDACTOR	2
I.4. SITUACIÓN ACTUAL	2
I.4.1. Superficie	2
I.4.2. Emplazamiento	3
I.4.3. Usos del suelo	4
I.4.4. Características naturales del terreno	4
I.4.5. Relación con el entorno urbano	6
I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	8
I.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	10
I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	12
I.7.1. El Plan General de Ordenación Urbana	12
I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	14
II. ORDENACIÓN PROYECTADA	15
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PROYECTO	15
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN	18
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	20
II.3.1. Estructura general	20
II.3.2. Red viaria	24
II.3.3. Reservas y cesiones	27
II.4. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	31
II.4.1. Abastecimiento de agua	31
II.4.2. Alcantarillado y saneamiento	31
II.4.3. Red Eléctrica	35
II.4.4. Alumbrado Público	36
II.4.5. Red de telecomunicaciones	37
II.4.6. Red de gas	37
II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	38
II.5.1 Superficies Totales Resultantes	39
II.5.2 Superficies Edificables	40
II.5.3 Aprovechamiento del sector	41
II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS	41
III. GESTIÓN	42
III.1. DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION	42
III.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	46

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	47
IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	47
IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	49
IV.2.1.- ANTECEDENTES.....	49
IV.2.2. OBJETO	51
IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES	51
V. PLAN DE ETAPAS.....	56
VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	58
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	58
Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial.....	58
Artículo 2º.- Ámbito temporal	58
Artículo 3º.- Efectos de su aprobación.....	58
Artículo 4º.- Relación con la normativa del Plan General.....	58
Artículo 5º.- Interpretación	58
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN	59
Artículo 6º.- Condiciones generales de uso del suelo	59
Artículo 7º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 1 (Vivienda Colectiva Libre)	59
Artículo 8º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 2 (Vivienda Colectiva Protegida)	59
Artículo 9º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 3 (Vivienda Unifamiliar Libre)	60
Artículo 10º.- Condiciones de uso de las áreas Dotacionales.....	60
Artículo 11º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres de uso Público.....	60
Artículo 12º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres de Edificación de uso Privado	61
CONDICIONES DE PARCELA.....	61
Artículo 13º.- Parcelaciones. Conceptos de parcela y lindero	61
Artículo 14º.- Parcela mínima.....	61
Artículo 15º.- Agrupaciones de parcelas.....	62
Artículo 16º.- Obras en la parcela.....	62
Artículo 17º.- Cerramientos.....	62
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	63
Artículo 18º.- Proyectos de Urbanización.....	63
Artículo 19º.- Urbanización básica	64
Artículo 20º.- Urbanización complementaria.....	64
Artículo 21º.- Barreras arquitectónicas	64
Artículo 22º.- Mobiliario urbano.	66
Artículo 23º.- Protección y señalización.	66
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	66
Artículo 24º.- Proyectos de Edificación	66
Artículo 25º.- Condiciones estéticas	67
Artículo 26º.- Condiciones de sostenibilidad.....	68
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 1	69
Artículo 27º.- Posición de la edificación en la parcela.....	69

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 28º.- Edificabilidad máxima	70
Artículo 29º.- Altura de la edificación	70
Artículo 30º.- Obras bajo rasante	70
Artículo 31º.- Dotación de aparcamientos	70
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 2	71
Artículo 32º.- Posición de la edificación en la parcela	71
Artículo 33º.- Edificabilidad máxima	71
Artículo 34º.- Altura de la edificación	71
Artículo 35º.- Obras bajo rasante	71
Artículo 36º.- Dotación de aparcamientos	72
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 3	72
Artículo 37º.- Posición de la edificación en la parcela	72
Artículo 38º.- Edificabilidad máxima	72
Artículo 39º.- Altura de la edificación	73
Artículo 40º.- Dotación de aparcamientos	73
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DOTACIONALES	73
Artículo 41º.- Posición de la edificación	73
Artículo 42º.- Edificabilidad máxima	73
Artículo 43º.- Altura de la edificación	73
Artículo 44º.- Dotación de aparcamientos	74
REGULACIÓN Y DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES	74
Artículo 45º.- Condiciones de edificación	74
Artículo 46º.- Edificabilidad máxima	74
Artículo 47º.- Altura máxima	74
Artículo 48º.- Diseño de los espacios libres.	74
NORMATIVA AMBIENTAL	75
Artículo 49º Plan de Vigilancia Ambiental	75
DISPOSICIONES FINALES	83

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción del Plan Parcial del Sector Urbanizable Delimitado N° 4, en adelante SUD-4, del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Con este documento, se inicia la tramitación administrativa que servirá de base al desarrollo urbanístico del Sector Urbanizable SUD-4, que posibilitará la posterior ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Los terrenos incluidos en el SUD-4, sector urbanizable delimitado discontinuo (está formado por dos zonas), se sitúan en el área oeste del municipio de Argoños.

La zona Norte del sector se encuentra situada en el espacio conocido como La Hoya, junto a la carretera autonómica CA-141, al Norte de la misma y frente al sector SUD-3 (ya urbanizado y en fase de desarrollo de la edificación), y la zona Sur, en el área de Rigones, con acceso desde la carretera autonómica CA-148 de Gama a Santoña.

La delimitación de las dos zonas que conforman el SUD-4, los usos, así como las características urbanísticas del sector están contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

I.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL

El presente proyecto es de iniciativa particular y está promovido por Dña. María de la Concepción García Santiuste, provista de D.N.I. n° 13.508.297-I, y otros, con domicilio a efectos de notificación en Madrid, Paseo de la Castellana, 216-8º Planta.

CVE-2015-6633

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

1.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por la empresa DIRSUR SL, habiendo intervenido en la presente fase las siguientes personas:

1. Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos. Colegiado nº 7.236.
2. José Bértiz, Licenciado en Geografía
3. Camilo Martínez Ruiz, Delineación.
4. Felipe Sebastián Sañudo. Delineación
5. Laura Machín Sainz. Edición

1.4. SITUACIÓN ACTUAL

1.4.1. Superficie

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Nº 4, SUD-4, comprende, según la ficha correspondiente del Plan General una superficie total de 42.340 m².

Habiéndose efectuado un reciente levantamiento topográfico del terreno para la redacción de este Plan Parcial, que se adjunta como Plano I.5 "Topografía y Límite del Plan Parcial", el mismo arroja una superficie bruta de 42.299 m², existiendo por tanto una diferencia de 41 m² con la superficie bruta total definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Esta diferencia de superficie queda justificada como consecuencia de la adecuación del límite del Sector Urbanizable Delimitado Nº 4, SUD-4, definido en el Plan General de Ordenación Urbana, bien a los límites de la propiedad o elementos físicamente identificables en el terreno: muros, cierres..., bien al límite entre las zonas de uso moderado y de uso especial definidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

Los ajustes realizados para la adecuación del límite del Plan Parcial al límite entre las zonas de uso moderado y de uso especial definidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, han sido consultados previamente a la redacción de este Plan Parcial con los técnicos de la Dirección General de Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad del Gobierno de Cantabria.

Todos estos ajustes se apoyan, como ya se ha dicho, en el levantamiento topográfico realizado para la redacción del Plan Parcial, y que por supuesto tiene mucho mayor precisión y está mucho más actualizado que la cartografía que sirvió de base para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, en base a la cual estaba definido el límite del Sector SUD-4, ya que no procede de la restitución

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

de un vuelo sino del levantamiento mediante estación total de la topografía, edificios, cierres y de todos los elementos existentes en el terreno.

En el esquema que se adjunta a continuación puede observarse, por un lado, las zonas excluidas del ámbito del Plan Parcial como consecuencia de ese ajuste, señaladas en rojo, y que suponen una reducción de la superficie del Plan Parcial en 1.233 m², y por otro lado, las zonas incluidas en el ámbito del Plan Parcial como consecuencia de ese ajuste, señaladas en verde, y que suponen un aumento de la superficie del Plan Parcial en 1.192 m².

Con lo cual, existe una reducción en la superficie bruta del Plan Parcial de 41 m² con respecto a la definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Si bien el ajuste efectuado supone una reducción efectiva de la superficie bruta del sector de 41 m², con el fin de evitar cualquier mala interpretación, se reduce la superficie con derecho a aprovechamiento en 407 m² correspondientes a dos pequeñas áreas situadas en la zona norte, que se corresponderían con áreas que el PGOU clasifica como suelo rústico, exterior a la zona de uso moderado del PORN.

Como se ha descrito anteriormente, el SUD-4 se encuentra dividido en dos zonas, la zona Norte, con una superficie bruta de 28.675,2 m² (29.082,2 m² menos 407 m²), y la zona Sur, con una superficie bruta de 13.216,8 m².

I.4.2. Emplazamiento

El ámbito del SUD-4, está dividido como ya se ha comentado anteriormente en dos zonas, *Norte* y *Sur*.

La zona *Norte* del sector *SUD-4* se localiza al noroeste del término municipal de Argoños, en el área de La Hoya, al norte de la Carretera Autonómica CA-141 de El Astillero a Santoña, y frente al sector *SUD-3*, cuyo proceso de urbanización ya ha finalizado.

Los límites concretos del mismo son:

- Al Norte: el suelo rústico de especial protección agropecuaria definido por el PGOU, se corresponde sensiblemente con el límite entre el suelo de uso moderado y el suelo de uso especial del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.
- Al Sur: la carretera autonómica CA-141, El Astillero – Santoña.
- Al Este: el suelo urbanizable delimitado n.º 5.
- Al Oeste: el límite del suelo urbano.

La zona *Sur* del *SUD-4*, por otro lado, se localiza al suroeste del municipio, en el área de Rigones, al norte del Barrio La Venta y de la CA-148, y "está atravesada" de norte a sur por el Sistema General Viario S.G.V-3.1 definido por el PGOU de Argoños.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Los límites concretos del mismo son:

- Al Norte: el suelo urbanizable nº 1 definido por el PGOU
- Al Sur: la carretera municipal de acceso al Barrio de La Venta desde la CA-148.
- Al Este: el suelo urbanizable nº 1 definido por el PGOU, en la actualidad un camino público.
- Al Oeste: el suelo rústico de especial protección agropecuaria definido por el PGOU, se corresponde sensiblemente con el límite entre el suelo de uso moderado y el suelo de uso especial del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

I.4.3. Usos del suelo

Como se aprecia en el Plano I.7 "Usos y edificaciones existentes", la mayor parte del terreno incluido en las dos zonas que forman el sector SUD-4 pertenece a la categoría de praderío y/o pastizal.

En la zona Norte del SUD-4, existen además de los usos de praderío y/o pastizal, ubicados en los extremos este y oeste; edificaciones unifamiliares, con diferentes usos, tanto viviendas como un negocio hotelero (posada) con una zona destinada a acceso y aparcamiento; una edificación en ruina, al oeste de esta zona, junto a la CA-141, y también jardines privados, algunos de ellos especialmente bien cuidados y con gran variedad de arbolado.

Por el contrario, en la zona Sur del sector el único uso es el de praderío y/o pastizal.

I.4.4. Características naturales del terreno

Dada la estructura discontinua del SUD-4, y las diferentes características de cada una de las zonas, se analizarán por separado:

- ZONA NORTE DEL SUD-4

La zona Norte del SUD-4 queda integrada en un fondo de valle, formado entre los Montes Mijedo (límite topográfico y administrativo de los municipios de Noja y Argoños) y Alto del Cueto. Se trata de un área con unas pendientes prácticamente llanas, y donde la altitud apenas alcanza los 25 metros sobre el nivel del mar.

En lo que respecta a la geología y litología del área, podemos resumir que en esta zona Norte se encuentra sobre litologías caracterizadas por calizas con rudistas y orbitolinas, pertenecientes al Cretácico (Aptiense – Albiense), donde se pueden apreciar en algunas zonas afloramientos rocosos calizos.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

En relación a la edafología de la zona, se tratan de suelos del tipo Cambisol eútrico - Regosol eútrico. Los Cambisoles eútricos se forman sobre sustratos carbonatados, donde su materia orgánica está bien humificada y son ricos en nutrientes. El grado de saturación es por lo menos del 50% entre los 20 y 50 cm. a partir de la superficie y no tiene carbonato cálcico en esa profundidad. Presenta un ph y grado de saturación altos, de manera que son aptos para cualquier tipo de cultivo. En relación a los regosoles (representan menos del 25% de las asociación), son suelos que se originan sobre roca dura a más de 30 cm. con muy baja evolución.

La vegetación presente en esta área se limita prácticamente a prados de siega, formados a partir del manejo del entorno por parte del hombre. Están dominados por las gramíneas, siendo su constitución florística tanto espontánea como artificial (siembra de semillas).

Así mismo, también podemos identificar una franja de vegetación autóctona, con carácter marginal, formada por ejemplares de encina (*Quercus ilex*) y especies de arbustos asociados (Laurel, avellano...) y donde también hay presencia de algún ejemplar de Eucalipto. Están asentados sobre afloramientos rocosos de calizas.

Así mismo, las parcelas que forman éste área se encuentran en muchos casos separadas por setos de cierre entre fincas, formados por matorral (zarzas) y que presentan una importante función de corredor ecológico para las diferentes especies de fauna presentes, como son erizo, musaraña, ratón de campo, cernícalo, milano así como reptiles y anfibios.

En cuanto a la red hidrográfica, en el área no se localiza ningún cauce o arroyo.

En relación al paisaje en que queda englobado esta área se podría decir que forma parte de una unidad de paisaje rural, formado por la presencia dominante de vivienda unifamiliar, rodeada de prados y cultivos, a los pies de los Montes Mijedo, colonizados por plantaciones de eucaliptos, donde destaca la presencia de caminos rurales que se adaptan a la topografía del terreno. En este caso es de destacar la presencia de la CA-141 Astillero- Santoña que forma el límite sur de este sector, dándole al área un carácter antrópico.

Realizando una valoración ecológica de esta área podemos decir que es una zona dedicada a prados, dentro de una zona urbana de carácter rural, donde ya en la actualidad existen construcciones, además de la CA-141. Es por ello que presenta un valor ecológico medio-bajo, ya que no presenta vegetación o fauna de especial importancia a parte de la vegetación autóctona residual.

- ZONA SUR DEL SUD-4

La zona Sur del SUD-4 se encuentra en un área totalmente llana, junto al Barrio La Venta. Su exposición es total, hacia todos los vientos.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

En lo que respecta a la geología y litología, podemos resumir que se encuentra sobre litologías caracterizadas por Calizas con rudistas y orbitolinas del Cretácico (Aptiense – Albense), donde se pueden apreciar algunos afloramientos rocosos.

En relación a la edafología, al igual que en la zona Norte, se trata de suelos del tipo Cambisol eútrico - Regosol eútrico. Los Cambisoles eútricos se forman sobre sustratos carbonatados, donde su materia orgánica está bien humificada y son ricos en nutrientes. El grado de saturación es por lo menos del 50% entre los 20 y 50 cm. a partir de la superficie y no tiene carbonato cálcico en esa profundidad.

Presenta un pH y grado de saturación altos, de manera que son aptos para cualquier tipo de cultivo. En relación a los regosoles (representan menos del 25% de la asociación), son suelos que se originan sobre roca dura a más de 30 cm. con muy baja evolución.

La vegetación presente en esta zona está caracterizada por ser totalmente una zona de prados de siega dedicados a la explotación ganadera, dominados principalmente por gramíneas.

Así mismo, se pueden observar en el límite norte de este área, un bosque isla de encinar (*Quercus ilex*), donde además se pueden identificar especies de robles y avellanos. Están situados sobre afloramientos rocosos de calizas. Además se encuentran repartidos por el área árboles dispersos (encina, higuera,...).

Es de destacar que las parcelas que forman esta área están rodeadas de muro de piedra y setos de cierre entre fincas, formado principalmente por matorral (zarzas).

En cuanto a la red hidrográfica, en el área no se localiza ningún cauce o arroyo.

El paisaje de esta zona se caracteriza por ser un paisaje rural, formado por la presencia de vivienda unifamiliar, tanto dispersa como en urbanizaciones, rodeado de prados de siega dirigidos fundamentalmente a la ganadería. Está estructurada por la red de caminos del municipio, que se adaptan a la topografía, sin viales principales cercanos, de manera que guarda el carácter rural.

Realizando una valoración ecológica del área se puede decir que presenta una calidad ambiental media, siendo una zona de prados junto a un área urbanizada. La vegetación de importancia presente es la masa arbolada de vegetación autóctona que limita con el área en cuestión y que será preciso conservar.

1.4.5. Relación con el entorno urbano

El ámbito territorial objeto del presente Plan Parcial, tanto la zona Norte como la Sur, ubicadas al oeste- noroeste del área urbana de Argoños forma parte del área de crecimiento ya prevista por el Plan General, hacia el oeste del casco urbano de Argoños, y que con el presente documento comienza su desarrollo.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Una de las características geográficas más importantes del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 4 (SUD-4) es la posibilidad de una comunicación rápida con el resto del municipio y la cercanía a las principales vías de comunicación del municipio, en el caso de la zona Norte, a la carretera Autonómica CA-141, y en el caso de la zona Sur, a la carretera Autonómica CA-148.

En el entorno más próximo a la zona Norte del SUD-4, se encuentran los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado nº 3 y nº 5 (SUD-3 y SUD-5), y rodeando a la zona Sur del SUD-4, se encuentra el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 1 (SUD-1), estando relativamente cerca el SUD-2.

Tanto la zona Norte como la zona Sur del SUD-4 tienen una ubicación contigua al Suelo Urbano Consolidado y a la vez sus bordes fijan el límite del crecimiento urbanístico en la zona que se ubican, en el caso de la zona Norte, limita al Norte con suelo rústico de especial protección, y en el caso de la zona Sur, limita al Oeste con este tipo de suelo rústico.

En la actualidad, en el entorno más próximo a la zona Norte del SUD-4, al otro lado de la CA-141, han finalizado las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 3 (SUD-3).

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El plano I.9 "Esquema de Parcelario catastral", recoge la división parcelaria catastral del sector. La propiedad de los terrenos que comprenden el Sector SUD-4 corresponde, por un lado, y de forma mayoritaria, al promotor del presente documento y, por otro, a diversos propietarios.

Los propietarios afectados son los siguientes:

TITULAR	DIRECCION
M ^a Concepción García Santiuste	Paseo Pereda nº 35, 4º 39004 Santander
Pedro Pombo García y M ^a Luisa Lomba Recorte	C7 Reina Victoria nº2 – Santander
Juan Francisco Menéndez Menezo	C/ Real nº 23 , 39197 Argoños
Manuela López Blanco y Luis Fidel Salinas Pico	C/ Ruiz Zorrilla, 14, 3º E; Santander
Engracia López Blanco y Jose Luis Madrazo Fernández	C/ General Mola, 72; Argoños 39197
Hdos. de José Luis López Alvarado	C/ Granja, 8; Argoños 39197
Hdos. de José Luis Ortiz Castrillo	Carretera General, 55, 1º; Argoños 39197
M ^a Rita Zubizarreta García	C/ San Fernando nº 44-39010 Santander

La superficie catastral de cada una de las parcelas comprendidas en el sector son las siguientes:

Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	ZONA
1	M ^a Concepción García Santiuste	9320402VP5192S	16.093	Norte
2	Pedro Pombo García M ^a Luisa Lomba Recorte	9320404VP5192	3.987	Norte
3	Juan Francisco Menéndez Menezo	9320405VP5191N	300	Norte
4	Engracia López Blanco Jose Luis Madrazo Fernández	9320422VP5192S	1.091	Norte
5	Manuela López Blanco Luis Fidel Salinas Pico	9320420VP5192S	1.323	Norte
6	M ^a Concepción García Santiuste	9320406VP5192S	367	Norte
7	M ^a Concepción García Santiuste	9320407VP5191N	2.406	Norte

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

8	M ^a Rita Zubizarreta García	9320419VP5191N	403	Norte
9	Hdos. De José Ortiz Castrillo	9320421VP5191N	1.122	Norte
10	M ^a Concepción García Santiuste	9320408VP5191N	1.472	Norte
11	Hdos. De José Luis Arroyo San Juan	9320417VP5191N	139	Norte
12	Hdos. De José Luis López Alvarado	39005A00100056	430	Norte
13	Hdos. De Jose Luis Ortiz Castillo	39005A00100054	3.241	Norte
14	Manuela López Blanco	39005A00100053	856	Norte
15	Manuela López Blanco	39005A00100076	277	Norte
16	Engracia López Blanco	39005A00100035	887	Norte
17	M ^a Concepción García Santiuste	981520VP5191S	8.556	Sur
18	M ^a Concepción García Santiuste	9815201VP5191S	6.264	Sur

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

1.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Toda la información recogida en este apartado ha sido facilitada por las empresas de servicios operantes en la zona, siendo estas las siguientes:

- Emilio Bolado SL : Red de Abastecimiento y Saneamiento
- Viesgo Grupo-Enel: Red de Energía Eléctrica
- Telefónica, S.A.: Red de telecomunicaciones
- Gas Natural Cantabria: Red de Gas

La red de infraestructuras existentes en la zona Norte del sector SUD-4 se compone de:

1) Red de abastecimiento

En la actualidad existe una tubería de Fundición de 80 mm de diámetro que atraviesa todo el área de Este a Oeste en su parte central. A esta tubería se deberá realizar la conexión para abastecer a todo el Sector, si bien, deberá modificarse su trazado llevando la misma por el viario principal proyectado en el Plan Parcial.

El desvío de esta conducción se hará en coordinación con la empresa que gestiona el servicio de aguas en el municipio, dado que tenían en proyecto la sustitución de dicha tubería por otra de mayor sección.

Destacar también, dada su relevancia, la reciente construcción en la zona de un tramo de la Autovía del Agua, que si bien no atraviesa la zona Norte del Sector, se sitúa en el límite este del mismo.

2) Red de saneamiento

La red de saneamiento de aguas fecales (colector de hormigón de 400 mm de diámetro) discurre por el Norte de la zona septentrional del Sector, fuera ya del ámbito del Plan Parcial, y será el encargado de recoger todas las aguas residuales generadas en toda el área.

Respecto a la de pluviales, la red más próxima se encuentra también fuera del ámbito del plan Parcial y queda localizada cerca del Barrio La Iglesia. El colector de conexión entre la zona Norte del sector y la red de pluviales existente se llevará por los ejes de los nuevos viales proyectados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

3) Red de energía eléctrica

La red de media tensión soterrada de 12 KV discurre por la otra margen de la carretera autonómica CA-141 y a ella se realizará el enganche desde el centro o centros de transformación que se proyecten.

4) Red de gas

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Existe una red al oeste del límite de la zona Norte del Sector que en la actualidad abastece a las viviendas de la zona. La tubería es de polietileno de 110 mm de diámetro, y será a la que se deba enganchar la red proyectada en la zona Norte del SUD-4.

5) *Red telefónica*

Al igual que la red eléctrica, existe una red de telefónica al Suroeste del SUD-4 en la otra margen de la CA-141.

El trazado de todas las redes existentes anteriormente descritas se recoge en el Plano I.8 "Infraestructuras existentes".

En la zona Sur del sector SUD-4, no existen infraestructuras cercanas al mismo, solamente destacar que la recientemente construida Autovía del Agua atraviesa esta zona de Sur a Norte, coincidiendo sensiblemente el trazado de la misma con el trazado previsto en el PGOU para el sistema general viario S.G.V-3.1.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

I.7.1. El Plan General de Ordenación Urbana

En la actualidad, el municipio de Argoños, cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2006, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 16 de marzo de 2006.

El Plan califica los terrenos sobre los que se desarrolla este Plan Parcial como Suelo Urbanizable Delimitado para el uso residencial edificación colectiva, libre y protegida, y edificación unifamiliar, con una edificabilidad de 0,50 m²/m².

Es preciso remarcar que la superficie real, según levantamiento topográfico reciente, del SUD-4 es de 42.299 m², inferior a la señalada por el Plan General (42.340 m²) en cuarenta y un (41) metros cuadrados. Lo fundamental es que la diferencia entre superficies es inferior al 10%, por lo que nos encontramos dentro de los márgenes de discrepancia admitidos.

Si bien el ajuste efectuado supone una reducción efectiva de la superficie bruta del sector de 41 m², con el fin de evitar cualquier mala interpretación, se reduce la superficie con derecho a aprovechamiento en 407 m² correspondientes a dos pequeñas áreas situadas en la zona norte, que se corresponderían con áreas de suelo rústico, exterior a la zona de uso moderado del PORN.

Como se ha descrito anteriormente, el SUD-4 se encuentra dividido en dos zonas, la zona Norte, con una superficie bruta computable de 28.675,2 m² (29.082,2 m² menos 407 m²), y la zona Sur, con una superficie bruta de 13.216,8 m².

Este sector se describe así en el Plan General de Ordenación Urbana:

"Este sector es discontinuo derivado de unificar en el mismo sector la propiedad afectada por el Convenio Urbanístico nº 1, clasificada como suelo urbanizable. El desarrollo del presente sector está vinculado al estricto cumplimiento del régimen de cesiones señalado en el convenio urbanístico nº 1."

Es preciso señalar que la superficie de la variante de Argoños forma parte del SG-V.3.1 y que el Plan Parcial recoge la superficie definida por la Dirección de Carreteras en su proyecto, ocupando una superficie notablemente mayor que la prevista en el Plan General (4.298 m² frente a 2.814 m² señalados en el PGOU).

Con respecto al SG-V2, éste en el PGOU se corresponde con la actual carretera, sin incluir las ampliaciones de la CA-141 (vías de servicio laterales), por lo cual la superficie del sector no se reduce, de acuerdo con lo definido en el PGOU tanto en planos como en la tabla en la que se fijan los sistemas generales que compensan en cada sector.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Los parámetros urbanísticos básicos del desarrollo del SUD-4 quedan recogidos en la ficha siguiente, extraída del texto del PGOU de Argoños:

SECTOR SUD-4		
LOCALIZACIÓN: La Hoya	SUPERFICIE TOTAL: 42.340 m ²	SUPERFICIE NETA: 36.550 m ²
S.G. ELUP 1.2.2 : SISTEMA GENERAL Viario:	2.976 m ² 2.814 m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,4066 ua/m ²
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Privada/pública Compensación/cooperación
OBJETIVOS: Completar el tejido urbano con una trama y un viario definido que consiga el correcto funcionamiento del sector garantizando la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios al mismo tiempo que se recupera el concepto tradicional de calle y la calidad del área residencial. Obtener suelo para vivienda protegida		
USO: Residencial edificación colectiva (Libre y protegida) y edificación unifamiliar. Nº máximo viviendas: 182		EDIFICABILIDAD: 0,50 m ² /m ² PLAZOS: 4 años
CONDICIONES DE DESARROLLO: Además de las cesiones legales para dotaciones, espacios libres y viario, se cederán al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas 4.250 m ² de suelo edificable para la construcción de vivienda acogida algún tipo de protección. Un mínimo de 40 viviendas deberán construirse acogidas a algún régimen de protección. La parte del sector situada en Rigones no se podrá desarrollar en tanto no se haya construido la citada variante en su integridad por el Gobierno Regional o bien se haya desarrollado el SUD-1 o el SUD-2, dado que solo de este modo se puede conectar íntegramente a la red viaria prevista en el PGOU. En este sector se compensará si así se pacta el SG 2.8.3., cuya superficie se compensa con 0,8 m ² de techo edificable por m ² de suelo aportado		

Los coeficientes de ponderación aplicables a las tipologías y usos son los siguientes:

- Edificación unifamiliar: **1**
- Edificación colectiva: **1.05**
- Edificación colectiva sometida a algún tipo de régimen de protección: **0.7**
- Comercial en planta baja: **1**

Al igual que el SUD-1, el desarrollo del SUD-4 lleva aparejado la construcción de una parte del sistema general viario SGV 3.1, conocido como "variante de la CA-141". Sin embargo, una parte del sector se podrá desarrollar independientemente de que se haya construido la citada variante en su integridad por el Gobierno Regional o se hayan desarrollado otros sectores, dado que por ser un sector discontinuo el tramo de la variante situado en el sector SUD-4 afecta solo a los terrenos situados en Rigones, pero no a los situados en La Hoya.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La necesidad de redactar el Plan Parcial deriva de un imperativo legal, ya que el Plan Parcial es, según la Ley de Cantabria 2/2001, y en concreto según sus Art. 54 y 55, el instrumento de planeamiento que desarrolla las determinaciones que sobre un terreno clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana que delimita el correspondiente sector de suelo urbanizable delimitado.

En este caso todas las determinaciones exigidas en el Art. 48 de la Ley de Cantabria 2/2001 para el desarrollo de los suelos urbanizables delimitados estaban fijadas por el Plan General, con lo cual este Plan Parcial se limitará al desarrollo y detalle de las mismas. El sector quedaba definido como una única Unidad de Actuación que engloba todo el sector, aunque físicamente son dos ámbitos claramente diferenciados.

Entre esas determinaciones también estaba fijado el plazo de desarrollo de este suelo urbanizable delimitado, lo cual justifica la redacción de este Plan Parcial.

Con el desarrollo de este sector se pretende aumentar la oferta de suelo residencial, ordenado en base a un tipo de edificación de calidad, conforme a las exigencias actuales, así como, generar una cantidad importante de viviendas de protección (al menos 40), dando así respuesta a la demanda real existente en el municipio de Argoños en este momento.

El Plan Parcial se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior. Al ser de iniciativa privada, los propietarios del suelo están habilitados para promover su desarrollo.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PROYECTO

El Plan General delimitó un conjunto de sectores urbanizables situados al oeste del núcleo urbano de Argoños, limitados por las zonas de uso moderado del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, y apoyados en las dos vías principales de acceso al mismo, las carreteras autonómicas CA-141 y CA-148, con el objetivo de esponjar el crecimiento del núcleo hacia las direcciones señaladas anteriormente, así como para que su desarrollo permitiese una aproximación paulatina y ordenada del espacio urbano a dicho espacio natural, procurando que la incorporación de nuevas bolsas de suelo al proceso urbanizador no significase una mera yuxtaposición de usos y actividades a los ya existentes, sino que se fuese generando una estructura urbana imbricada en la preexistente, pero con elementos nuevos que enriqueciesen el conjunto.

Esta idea se materializa en la construcción de nuevas dotaciones y en la transformación de los caminos y carreteras existentes en calles en las que apoyar y dirigir este nuevo crecimiento, así como la creación de un nuevo Sistema General Viario (S.G.V.-3-1), denominado por el Plan General como "variante de la CA-141" y que conectará las dos carreteras autonómicas antes mencionadas, bien como consecuencia de la construcción en su integridad por el Gobierno Regional, posibilidad que ya está en estudio, o como consecuencia del desarrollo de los sectores urbanizables.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado nº 4 (SUD-4) en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños se empiezan a desarrollar con la redacción de este Plan Parcial.

Con este Plan Parcial se plantean los siguientes objetivos básicos:

- 1) Completar el tejido urbano de la zona con una trama y un viario que además de conseguir el correcto funcionamiento del sector, se apoye en elementos existentes y dote de calidad el área residencial resultante.
- 2) Obtener suelo para viviendas protegidas.
- 3) Regulación pormenorizada de usos y aprovechamientos del terreno.
- 4) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- 5) Proponer una ordenación que facilite la comunicación y las relaciones de sus futuros habitantes dentro de esa nueva zona residencial y también con el resto del núcleo de Argoños, además de propiciar el disfrute con el medio natural que les rodea siempre de una forma respetuosa con el mismo.
- 6) Realizar una cesión de espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001, y cuando sea posible, mayores de las estrictamente necesarias.
- 7) Realizar una cesión de equipamientos de tipo deportivo, de conformidad con lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- 8) Fomentar el ahorro y la eficiencia energética.
- 9) Favorecer el uso de energías renovables, tanto en la urbanización como en la edificación.
- 10) Fomentar el ahorro y la reutilización del agua.

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

- 1) Apoyar el diseño de la red viaria interna en la glorieta situada al Oeste de la zona Norte del Sector SUD-4, que se sitúa sobre la CA-141, principal acceso al núcleo de Argoños. Dicha glorieta servirá también de acceso principal al sector urbanizable delimitado nº 3 (SUD-3), actualmente en avanzado estado de urbanización.
- 2) Definir una zona específica para la ubicación de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en este caso, en el área este del sector SUD-4, la zona más cercana al núcleo urbano de Argoños, y por lo tanto, integradas de forma natural en dicho núcleo.
- 3) Adaptar la ordenación a la topografía existente de forma que la modificación del terreno sea mínima.
- 4) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.
- 5) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos en todo el sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren donde "den servicio" a un mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
- 6) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del Plan Parcial.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- 7) Instalación de luminarias de bajo consumo y sistemas de telecontrol y eficiencia energética (reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa) en el alumbrado público y de las zonas comunes privadas.
- 8) Obligación de conectar todas las nuevas edificaciones a las redes separativas de aguas fecales y pluviales.
- 9) Dotar a la edificación colectiva (libre y protegida) de aljibes para la reutilización del agua de lluvia para riego y lavado de vehículos.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA.

Los fijados por el Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:

Superficie TOTAL del Sector SUD-4	42.340 m ²
Superficie de Sistema General Viario (S.G.V.-3.1)	2.814 m ²
Superficie de Sistema General ELUP (S.G. ELUP-1.2.2)	2.976 m ²
Superficie de Sistemas Generales	5.790 m ²
Superficie NETA del Sector SUD-4	36.550 m ²
Coef. de edificabilidad	0.5 m ² /m ²
Número MÁXIMO de viviendas	182
Número MÍNIMO de viviendas protegidas	40
Superficie edificable MÁXIMA	18.275 m ²
Superficie del Sistema Local de espacios libres	3.655 m ²
Superficie de Cesión de Sistema Local Equipamiento	2.193 m ²

Al aplicar los parámetros a la superficie real del sector los parámetros son:

Superficie TOTAL del Sector SUD-4	42.299 m ²
Superficie de Sistema General Viario (S.G.V.-3.1)	3.500 m ²
Superficie de Sistema General ELUP (S.G. ELUP-1.2.2)	2.976 m ²
Superficie total de Sistemas Generales	6.476 m ²
Superficie NETA del Sector SUD-4	35.823 m ²
Superficie no computable	401 m ²
Superficie NETA computable Sector SUD-4	35.416 m ²
Coef. de edificabilidad	0.5 m ² /m ²
Número MÁXIMO de viviendas	182
Número MÍNIMO de viviendas protegidas	40

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Superficie edificable MÁXIMA	17.708 m ²
Superficie del Sistema Local de espacios libres (10% sup. neta))	3.582,30 m ²
Superficie de Cesión de Sistema Local Equipamiento	2.125 m ²

En el caso de los espacios libres locales es ligeramente superior la superficie correspondiente al 10% de la superficie neta del sector que la correspondiente a 20 m² por cada 100 m² de construcción.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

La ordenación propuesta para el SUD-4 queda condicionada por la división del mismo en dos zonas: la denominada, Zona Norte del SUD-4 y Zona Sur del SUD-4.

Partiendo de esa división física del sector, cumpliendo con los parámetros recogidos en la correspondiente ficha del P.G.O.U. de Argoños y teniendo en cuenta que se deberá concentrar toda la edificación en la zona Norte, pasamos a describir brevemente la ordenación proyectada.

El criterio principal del modelo de ordenación previsto en la zona Norte del sector es la *funcionalidad*, sin perder de vista en ningún momento la racionalidad de la ubicación de los distintos espacios y por supuesto la meta de conseguir un área residencial con una alta calidad de urbanización.

Además, y aunque representan una superficie muy pequeña, en las superficies incluidas en este Plan Parcial como consecuencia de la adecuación del límite del Sector Urbanizable Delimitado N° 4, SUD-4, definido en el Plan General de Ordenación Urbana al límite entre las zonas de uso moderado y de uso especial definidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, no se ha ubicado ningún uso que no esté permitido en cualquiera de las dos zonas, puesto que en dicha superficie únicamente se ubican bordes de viario, zonas verdes anexas a dicho viario y espacios libres de edificación de uso privado, tal y como queda reflejado en el esquema que se adjunta a continuación, resultando todos ellos compatibles con la normativa del PORN antes mencionado.

La ordenación de la zona norte se articula alrededor de un único eje viario que partiendo de la rotonda de acceso a la CA-141, definida en el Plan General y ya incluida en el desarrollo del SUD-3, recorre el sector de oeste a este, paralelamente al límite norte del sector.

Además, la ordenación de la edificación está condicionada por la línea límite de edificación que se sitúa a una distancia de quince (15) metros del eje de la CA-141 y de la rotonda, de acuerdo con los criterios del Servicio de Carreteras Autonómicas.

Este mismo Servicio y ante la posibilidad del posterior desarrollo de la urbanización y edificación en dos fases (viviendas libres, por un lado, y viviendas protegidas, por otro), ha planteado, por si se diese este caso, la necesidad de un acceso provisional para las viviendas de protección en la zona este del sector.

La solución provisional pasa por la construcción de un vial de servicio paralelo a la CA-141, que tras la urbanización completa del sector deberá quedar conectado al viario interno y acceder a la CA-141 por la glorieta situada al oeste del sector, que es compartida como acceso principal por los sectores SUD-3 y SUD-4.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Esta solución además permite el desarrollo independiente de cada una de las dos unidades de actuación en las que se divide el sector para el desarrollo del Plan Parcial.

El siguiente criterio utilizado deriva del informe de la Dirección General de Urbanismo en el sentido de evitar la dispersión y fragmentación de los equipamientos.

Por esta razón, el presente documento solo contempla una única parcela de equipamientos situada en el borde occidental de la zona norte.

La aplicación de este criterio, unido a la voluntad de respetar las manchas arbóreas del límite norte así como algunos ejemplares de encina dispersos, ha obligado a reordenar la edificación prevista, dando lugar a edificios de menor tamaño.

Basándonos en estos criterios, en la **zona Norte del Sector** se proyectan:

- Una **parcela residencial tipo 1**, denominadas, VCL-1, con una superficie neta de 4684 m² destinada a **vivienda colectiva libre**, situada en la zona occidental del ámbito, que se generan como consecuencia de la apertura del vial de diez (10) metros de anchura que da acceso a todas las parcelas de la zona Norte del Sector y que comunica las parcelas de este con la nueva glorieta recogida en el Proyecto de Urbanización del SUD-3, situado justo al Sur del ámbito que nos ocupa.

En la parcela correspondiente a VCL-1 se proyectan bloques de directriz curva, con una superficie total en planta de 2902 m² y tres plantas y ático, lo que supone en conjunto una superficie total construida de 10.161 m² edificadas computables, en los que se ubicarán 109 viviendas, teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas que prevé el P.G.O.U. para el SUD-4 son 182.

- Una **parcela residencial tipo 1**, denominada, VCL-2, con una superficie neta de 777 m², destinada a **vivienda colectiva libre**, situada en la zona oriental del ámbito. En dicha parcela se proyecta un bloque de directriz recta, con una superficie total en planta de 400 m² y tres alturas, lo que supone una superficie total construida de 1200 m² edificadas, en los que se ubicarán un máximo de 13 viviendas. Este bloque es medianero con el situado en la parcela VCP-1.
- Tres **parcelas residenciales tipo 2**, denominadas, VCP-1, con una superficie neta de 311 m², VCP-2, con una superficie neta de 1.073 m² y VCP-3, con una superficie neta de 1.359 m², todas ellas destinadas a **vivienda colectiva sometida a algún régimen de protección**.

Están situadas en la zona oriental del ámbito y se proyectan 3 bloques, uno en cada parcela, con una superficie en planta de 150, 552 y 839 m², respectivamente.

En esta última (VCP-3), en planta baja se destinan 182 m² a equipamiento comercial y 546 m² a equipamiento social, ambos de cesión al ayuntamiento.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Todos los edificios tienen tres (B+2) alturas, lo que supone una superficie total construida de 3.895 m² edificados destinados a viviendas (al margen de los equipamientos en planta baja), donde se ubicaran 46 viviendas protegidas, número superior a las 40 viviendas protegidas que marca la ficha del SUD-4 recogida en el Plan General.

Al reducir la altura de la edificación a tres plantas y ático retranqueado la intrusión visual se reduce, pues se asimila a la altura de las viviendas unifamiliares preexistentes así como a la de la franja arbolada (encinas) que separa los usos moderado y especial del PORN (límite noroccidental del sector).

Esta reducción de la intrusión visual se completa con la limitación a 40 metros de la longitud de la edificación, lo que significa partir el bloque inicialmente previsto, en forma de arco circular, en cuatro.

De este modo, no se ve afectada (mucho menos suprimida como se afirma en la página 13 de la memoria ambiental) la franja de vegetación autóctona existente.

- Dos **parcelas residenciales tipo 3**, denominadas, VUL-1, con una superficie neta de 3.566 m² y VUL-2, con una superficie neta de 1.041 m², destinadas a **vivienda unifamiliar libre**, se corresponden con la zona central del ámbito, en la que existen en la actualidad varias viviendas unifamiliares y sobre la que se aplica una edificabilidad neta de 0.5 m²/m².

Ambas parcelas disponen de una parte afectada por el PORN, en las que no es posible construir nuevas edificaciones, aunque sí mantener las existentes. Estas áreas sí computan a efectos del cálculo de la superficie edificable de la parcela y tienen respectivamente una superficie de 404 y 194 m².

- Dos parcelas destinadas a **espacio libre**, dos situadas junto a las parcela VCL-1, al sur de la misma, denominadas EL-1, con una superficie de 2.932 m², en el que cabe un círculo de 30 metros de diámetro y EL-3, de superficie de 1.276 m² y una anchura de 10 metros.
- De acuerdo con el criterio de la Dirección General de Urbanismo se unifican todas las parcelas de equipamiento previstas en el documento inicial del Plan Parcial en una única parcela dotacional destinada a **equipamiento deportivo público** (compatible con el educativo), situada en el extremo occidental del sector, denominada EQP, con una superficie de 3.610 m², superior a la cesión que marca el PGOU, que es de 2.193 m². Su destino es la construcción de un campo de fútbol-7.

Además de este espacio, como ya se ha señalado anteriormente, en la planta baja del edificio situado en la parcela VCP-3 se destinan 182 m² para equipamiento comercial y 546 m² para equipamiento social. Integrándose tipológica y morfológicamente en la edificación residencial.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

La unificación de todas las parcelas de equipamiento previstas en el documento inicial, en una única parcela situada en la zona norte, elimina cualquier duda sobre la compatibilidad de uso con los admitidos por el PORN (ver apartado f) del punto 6.1 de la Memoria Ambiental), al suprimirse el inicialmente previsto en la zona sur.

El espacio libre público y el equipamiento se sitúan junto a la carretera autonómica CA-141 insertándose en la trama preexistente de dotaciones (espacios libres y equipamientos) que se disponen junto a esta vía de comunicación.

- Todas las parcelas anteriores se apoyan en un **viario público de cesión**, denominado V-1, con una superficie de 8.488,2 m², que incluye zonas verdes anexas, que no se computan a efectos de cesiones mínimas y que corresponde a parte del terreno del sector afectado por el PORN, que se sitúa junto al viario de cesión y actúa como elemento separador del suelo rústico.

Por su parte, en la zona Sur del Sector se definen:

- Una parcela de **Sistema General Viario** (S.G. Viario-3.1), definida de acuerdo con el proyecto del Gobierno Regional, que tiene una superficie según proyecto de trazado de 3.500 m², superior a la superficie que definía como tal el PGOU, que era de 2.814 m².
- Una parcela de **Sistema General de Espacios Libres de Uso Público** (S.G. ELUP-1.2.2), que tiene una superficie real de 2.976 m², igual a la superficie que definía como tal el PGOU, que era de 2.976 m².

Como ha quedado descrito, ambas recogidas en el propio PGOU, y cuya suma (6.476 m²) es superior a la suma de sistemas generales establecidos en aquel (5.790 m²).

Además, aparecen las siguientes parcelas:

- Una parcela destinada a **espacio libre de uso y dominio público**, denominada EL-3, con una superficie de 6.246,8 m².
- Esta parcela se apoya en un **viario público de cesión**, denominado V-2, con una superficie de 494 m².

Todo el subsector sur queda liberado de cualquier tipo de actuación edificatoria, pasando a ser propiedad pública íntegramente y cumpliendo con las condiciones de uso del PORN.

El conjunto de las superficies de espacio libre de carácter local proyectadas computables (sin incluir las zonas verdes anexas a viario) resulta tener una superficie de diez mil cuatrocientos cincuenta y cuatro con ochenta (10.454,801) m², superior a la correspondiente al diez por ciento de la superficie neta del sector, que es la que

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

marca la ficha del SUD-4 en el PGOU, y que sería de tres mil seiscientos cincuenta y cinco (3.655) m².

Su situación y tamaño garantiza la funcionalidad de ambos espacios libres.

En cuanto a la disposición de las edificaciones:

- En el caso de las viviendas de protección se ha respetado un retranqueo mínimo de 3 metros tanto a vial como a linderos, con lo que la separación mínima entre edificaciones es de 9 metros, tal y como queda reflejado en el Plano O.5 "Alineaciones y rasantes de la edificación".
- En el caso de las viviendas libres se ha respetado un retranqueo mínimo de 4 metros tanto al vial principal como a linderos, tal y como queda reflejado en el Plano O.5 "Alineaciones y rasantes de la edificación".
- Sólo hay una excepción, justificadas por el diseño singular de los edificios, donde el retranqueo mínimo es de 1.45 metros con respecto al viario interior
- La posible construcción dentro de la parcela de equipamiento deberá cumplir con el área de movimiento de la edificación reflejada en el Plano O.5 "Alineaciones y rasantes de la edificación".

Existen en el interior del sector dos tipologías edificatorias: colectiva (libre y protegida) y unifamiliar, fundamentalmente preexistente y que se pretende conservar, con diferencias apreciables en cuanto a su disposición en planta, pero diseñadas para intentar obtener una ordenación de conjunto dotada de una mayor calidad estética y funcional que la existente.

II.3.2. Red viaria

En cuanto a la estructura viaria de la zona Norte del sector SUD-4, el presente documento especifica la apertura de un viario claramente jerarquizado y con diferente carácter, un viario principal, con diferentes secciones a lo largo de su trazado y otro viario secundario, de acceso a los edificios y a las zonas de aparcamiento definidas. La red se completa con la reserva de suelo y el diseño de la ampliación de la carretera autonómica CA-141.

Todo el viario se diseña en previsión de que el desarrollo del Plan Parcial pueda llevarse a cabo en dos fases, una para el desarrollo de las viviendas protegidas y otra para el desarrollo de las viviendas libres.

Partiendo de esta premisa, el vial que parte de la glorieta situada al Suroeste de la zona Norte del SUD-4, que pretende ser el eje principal que articule esta zona creando una calle de anchura variable (con un mínimo de 10 metros), se remata mediante una glorieta interior.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Esta glorieta interior, situada en el centro geométrico del sector, servirá de fondo de saco para permitir el giro de los vehículos que accedan a las viviendas que se desarrollen en la Unidad de actuación nº1.

En la solución definitiva, se conecta en ella la vía de servicio paralela a la CA-141 que permite acceso a la unidad de actuación nº 2, y que incluye como solución provisional, la salida a la CA-141, en el caso de que no se hubiese desarrollado previamente la unidad nº1.

Tanto la solución definitiva como la provisional y, por tanto, todos los accesos definidos a la carretera CA-141 están aceptados por la Dirección General de Carreteras, lo que garantiza su funcionalidad y adecuación geométrica al sistema viario.

Esta cuestión da cumplimiento al apartado d) Condicionantes para el Sistema Viario del punto 6.1 Determinaciones de carácter general de la Memoria Ambiental.

Este vial de servicio está diseñado con una anchura de calzada de tres (3,0) metros y único sentido de circulación este-oeste. Provisionalmente, si la zona este (unidad de actuación nº2) se desarrolla en primer lugar, podrá tener incorporación a la CA-141 y con la urbanización del total del sector, se eliminará esta incorporación y quedará conectado con el vial principal mediante la glorieta interior antes mencionada.

A continuación se detallan los distintos tipos de sección de viario de la zona Norte:

- 1) Sección A-A': Se trata de la sección básica del eje principal viario del sector, es por tanto la vía fundamental de tránsito dentro del sector, se diseña con una anchura de 10 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de dos (2,0) metros cada una y una calzada de seis (6,0) metros, delimitando dos carriles de tres (3,0) metros de anchura, uno por sentido.
- 2) Sección B-B': Se trata de otra sección del eje principal viario del sector, definida con una anchura de 13 metros. Este ancho se reparte en una acera de dos (2,0) metros, una calzada de seis (6,0) metros, delimitando dos carriles de tres (3,0) metros de anchura, uno por sentido, y una banda de aparcamiento en batería de cinco (5,0) metros.
- 3) Sección C-C': Se trata de una sección casi puntual del eje principal viario del sector, definida con una anchura de 11,8 metros. Este ancho se reparte en una acera de dos (2,0) metros, una calzada de seis (6,0) metros, delimitando dos carriles de tres (3,0) metros de anchura, uno por sentido, y una zona verde anexa al viario de tres con ochenta (3,80) metros.
- 4) Sección D-D': Se trata de la sección definitiva que el Plan General definía para la carretera autonómica CA-141, que dará lugar a un gran boulevard, con una anchura de treinta (30,0) metros. Este ancho se reparte en dos aceras de dos con cinco (2,50) metros cada una, dos viales de servicio, uno junto a cada una de

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

las aceras de tres (3,0) metros de anchura, dos parterres elevados, uno a cada lado de la calzada de la carretera autonómica de cero con setenta y cinco (0,75) metros y una calzada de siete con cinco (7,50) metros, formada por dos carriles, uno para cada sentido de circulación y sus correspondientes arcenes.

Existen además en la zona Norte varios viales de acceso interior a los edificios y a las zonas de aparcamiento definidas, que se resuelven mediante calles de una anchura mínima de tres (3,0) metros y máxima de cuatro con veinticinco (4,25) metros de calzada y aparcamientos laterales de anchura variable en función de la forma de aparcamiento (en línea, batería, etc).

En cuanto a la estructura viaria de la zona Sur, el presente documento recoge el proyecto de trazado de la Variante de Argoños realizado por parte del Gobierno Regional, que incluye un camino de servicio paralelo por el sur a la variante.

Además, se define un camino que conecta con el camino perimetral existente y con el camino de servicio paralelo a la variante que incorpora el proyecto de trazado de la misma.

Este camino se ejecutará cuando se construya la variante de la CA-141 y solo si ésta se ejecuta.

Dicho camino tiene una sección compuesta por un solo carril de tres con cincuenta (3,50) metros de anchura, de único sentido.

Todas las plazas de aparcamiento definidas y dibujadas en el ámbito del Plan Parcial tienen unas dimensiones mínimas de cinco (5,0) metros por dos con veinticinco (2,25) metros.

Todos los mencionados detalles de la red viaria se definen en el Plano O.2.1 "Red Viaria. Alineaciones, rasantes y secciones", quedando reflejado en el Plano O.2.2 "Red Viaria. Perfil longitudinal y perfiles transversales", tanto el perfil longitudinal como los transversales del eje principal del viario interior.

Como ha quedado recogido anteriormente, y ante la posibilidad del posterior desarrollo de la urbanización y edificación en dos fases, el Servicio de Carreteras Autonómicas ha planteado, en este caso, la necesidad de un acceso provisional para las viviendas de protección en la zona este del sector, mediante un vial de servicio paralelo a la CA-141, que tras la urbanización completa del sector deberá quedar conectado al viario interno y acceder a la CA-141 por la glorieta situada al oeste del sector, que es compartida como acceso principal por los sectores SUD-3 y SUD-4. En cualquier caso en ese acceso provisional quedarán prohibidos los giros a la izquierda desde la CA-141, tanto con la solución provisional como con la definitiva.

En el Plano O.2.3 "Acceso Este a la CA-141. Solución Provisional y Definitiva", quedan definidas las dos soluciones.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.3.3. Reservas y cesiones

Para el cálculo de las reservas de espacios libres de uso público y dotaciones las superficies que se tienen en cuenta son las siguientes:

Superficie total:	42.299 m ²
Superficie sistemas generales:	6.476 m ²
Superficie neta (sin sistemas generales):	35.823 m ²
Superficie no computable:	407 m ²
Superficie neta computable:	35.416 m ²
Superficie edificable máxima (PGOU):	18.275 m ²
Superficie edificable máxima (PP):	17.708 m ²
Superficie edificable residencial propuesta:	17.708 m ²
Número estimado de viviendas:	182

La superficie bruta del sector ha disminuido en 41 m², la superficie neta (sin sistemas generales) ha disminuido como consecuencia del mayor tamaño de la variante de la CA-141 y la superficie neta a efectos de cálculo de aprovechamiento ha disminuido en 407 m², para excluir la superficie afectada por el PORN clasificada como suelo rústico en el Plan General. Todo ello implica una reducción de la superficie máxima edificable.

De acuerdo con el **Reglamento de Planeamiento**, para el cálculo de las cesiones derivadas del uso residencial se considera que el sector es una unidad básica (menor de 500 viviendas), resultando:

A) Espacios libres: $10\% \times 35.823 = 3.582,3 \text{ m}^2$

Superficie mínima de jardines:	$15 \times 182 = 2.730 \text{ m}^2$
Superficie mínima de áreas de juego:	$3 \times 182 = 546 \text{ m}^2$

Total mínimos: **3.276 m²**

La superficie de espacios libres es la siguiente:

Superficies computables:	
Superficie de jardines:	$2.932 \text{ m}^2 > 2.730 \text{ m}^2$ $6.246,8 \text{ m}^2 > 2.730 \text{ m}^2$
Superficie de áreas de juego:	$1.276 \text{ m}^2 > 546 \text{ m}^2$

Total plan parcial: **10.454,8 m² > 3.582.30 m²**

Se verifica por tanto el cumplimiento del mínimo y su distribución por tipos de espacios.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

B) Centros docentes y parque deportivo:

Superficie mínima: $(12 + 6) \times 182 = 3.276 \text{ m}^2$
Superficie de cesión EQP: 3.610 m^2

Total cesión: **$3610 \text{ m}^2 > 3.276 \text{ m}^2$**

C) Equipamiento comercial y social:

Superficie mínima construida comercial: $1 \times 182 = 182 \text{ m}^2$
Superficie mínima construida social: $3 \times 182 = 546 \text{ m}^2$

Total **728 m^2**

La superficie construida para equipamiento comercial y para equipamiento social se fija en la planta baja del edificio a construir en la parcela VCP-3.

De acuerdo con la **Ley de Cantabria 2/2001**, en concreto con el Art.40 de la misma, espacios libres y equipamientos de sistemas locales, las superficies necesarias serán:

A) Espacios libres:

Superficie mínima:
(20 m² por cada 100m² construidos ó 10 % del total del sector)

- 20 m² por cada 100m² construidos: 3.541,60 m² (el PGOU fija 3.655 m²)
- 10 % del total del sector: 3.582,30 m²

La superficie de espacios libres es la siguiente:

- EL-1: 2.932 m².
- EL-2: 6.246,8 m².
- EL-3: 1.276 m².

Total: **$10.454,8 \text{ m}^2 > 3.582,30 \text{ m}^2$**

Se verifica por tanto el cumplimiento del estándar mínimo legal.

B) Equipamientos sanitarios, educativos, deportivos y otros:

Superficie mínima:

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- 12 m² por cada 100m² construidos: 2.125 m² (el PGOU fija 2.193 m²)

La superficie de cesión de equipamientos es la siguiente:

- EQP: 3.610 m².

Total: **3.610 m² > 2.193 m² > 2.125 m²**

Se verifica por tanto el cumplimiento del mínimo

Resumen del Plan Parcial:

El resumen conjunto de reservas y cesiones del plan parcial se recogen en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

DOTACION	PLAN PARCIAL (m ²)	REG. PLANEAMIENTO (m ²)	LEY 2/2001 (m ²)
Espacio libre.	10.454,8	3.582,3	3.582,3
EQP. DEPOR / EDUC	3.610	3.276	2.125
EQP: COM / SOC	182 Comercial y 546 Social (1)	182 Comercial y 546 Social (2)	

(1) Superficie construida en planta baja

(2) Superficie mínima edificable

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento y espacios libres del plan parcial superan los requisitos mínimos de ambos textos legales.

D) Aparcamientos:

De acuerdo con el **Reglamento de Planeamiento** es preciso cumplir con el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construidos, lo que representa un número de plazas igual a 178, de las que 89 deben estar anejas a la vía pública.

Si se suman la totalidad de m² construidos, tanto con aprovechamiento lucrativo como sin él, serían precisas 183 plazas de aparcamiento, de las que 92 irían anejas al viario.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

El balance de plazas es el siguiente:

- Anejas a la red viaria (ver Plano O.4" Aparcamientos públicos"):

Se localizan en el viario, en las zonas señaladas, resultando 178 plazas. Este número es notablemente superior al exigido por el Reglamento de Planeamiento.

- En el interior de las parcelas:

En el interior de las parcelas deberán localizarse al menos una plaza por cada 100 m² construidos, resultando 183 plazas.

En resumen, resulta lo siguiente:

Plazas anexas al viario:	178
Plazas interiores de parcelas residenciales:	183
Total de plazas:	361

Por consiguiente se cumple con el estándar del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con la **Ley 2/2001 de Cantabria** el número de plazas de aparcamiento públicas será de 1 por cada 50 m² construidos, de las que 1 por cada 100 m² se dispondrá directamente accesibles en el viario y el resto (1 por cada 100 m²) se podrán realizar en el espacio privado, pudiendo el Ayuntamiento reclamar su uso público.

De acuerdo con estas medidas, se deben disponer 178 plazas en el viario y 178 plazas en parcela privada.

El Plan Parcial propone 178 plazas en el espacio público. El resto (como mínimo 178 plazas) hasta completar las 356 plazas necesarias se dispondrán en las parcelas privadas.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.4. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

II.4.1. Abastecimiento de agua

De cara a la redacción del Plan Parcial, se han seguido las indicaciones de la empresa gestora del servicio.

En primer lugar, se procederá al desvío de la tubería existente de FD 80 mm que atraviesa el SUD-4 de oeste a este. El nuevo trazado está previsto bajo los nuevos viales proyectados.

Toda la red, así como el tramo de tubería que se desvía, se realizará con tubería de fundición de 100 mm de diámetro. Desde la nueva red instalada se realizarán las tomas a los edificios o viviendas con tubería de polietileno de 63 mm de diámetro. Toda la red irá a una profundidad mínima de 0,70 metros, medidos desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante del viario o acera.

En los cruces y derivaciones se colocarán válvulas de corte de asiento elástico, alojadas en arquetas con marco y tapa de fundición.

A lo largo del trazado propuesto, se dispondrán hidrantes y bocas de riego. Las bocas de riego serán de DN 40 mm y los hidrantes contra incendios serán enterrados, de DN 100 mm. La situación de los hidrantes viene determinada por la restricción que supone una separación máxima de cien (100) metros. La separación entre bocas de riego será no superará los cuarenta (40) metros.

El suministro a las viviendas se realizará desde centralizados de contadores, de forma que se tenga acceso a los mismos desde zona común de la urbanización.

II.4.2. Alcantarillado y saneamiento

Se plantea una red separativa que discurre en zanja bajo calzada de los viales proyectados. Previamente a la redacción del presente Plan Parcial se ha procedido a obtener de la empresa gestora del servicio, Emilio Bolado S.L., datos referentes a trazados, diámetros y puntos de conexión.

Criterios generales de cálculo:

Para el cálculo de los caudales, tanto de las aguas negras como de las pluviales a evacuar por la red de saneamiento diseñada, se han utilizado las especificaciones técnicas básicas para conducciones generales de saneamiento de la Confederación Hidrográfica del Norte así como las recomendaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Cálculo

Para el cálculo de la red se tiene en cuenta, por un lado, el caudal generado por el consumo doméstico y por otro el generado por las aguas de lluvia.

Las hipótesis de cálculo y el esquema de funcionamiento son los siguientes:

a) Aguas fecales:

Los caudales de aguas residuales se obtienen a partir de las dotaciones correspondientes a cada vivienda, que es el uso predominante a que se destina la zona. Para su obtención se ha considerado los siguientes valores:

Dotación: 300 l/hab/día
Habitantes por vivienda: 4,2
Nº máx. de viviendas: 182 viviendas.

Con ello obtenemos un caudal de:

$$Q_{\text{fecales}} = 1 \times 300 \times 4,2 \times (1/(24 \times 3600)) = 0,0145 \text{ litros/viv./s}$$

Considerando un coeficiente punta $C_p=2,4$, obtenemos un caudal de:

$$Q_{\text{fecales}} = 0,0145 \times 2,4 = \mathbf{0,035 \text{ l/viv./s}}$$

Con esto, el $Q_{\text{total fecales}}$ generado en el SUD-4 sería:

$$0,035 \text{ litros/viv./s} \times 182 \text{ viviendas} = \mathbf{6,37 \text{ l/s}}$$

b) Aguas pluviales:

En el caso de aguas de lluvia, los caudales de cálculo se han obtenido aplicando el método racional:

$$Q_p = S \times I_c \times C_m$$

Siendo:

Q_p = Caudal de aguas pluviales (l/s)
Superficie de Área drenada (en nuestro caso serían 0,96 Ha)
 I_c = Intensidad media de precipitación para el período de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada (l/s Ha)
 C_m = Coeficiente medio de escorrentía (estimamos un coeficiente de 0,7)

Se ha considerado:

Período de retorno (T) = 10 años

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Tiempo de concentración (T_c) = 10 minutos
Intensidad media de aguaceros de una hora de duración para la zona de Argoños (I_h) = 40 mm.

La intensidad media (I_c) correspondiente a estos parámetros se obtiene según la fórmula de Nadal:

$$I_{\Delta t} = 9,25 \times I_{60} \times (\Delta t)^{-0,55}, \text{ siendo:}$$

$I_{\Delta t}$ = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia Δt

I_{60} = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia de 60 minutos

Δt = Intervalo de referencia en minutos

Según tablas I_{60} = 40 mm/h, luego:

$$I_{\Delta t} = 9,25 \times 40 \times (10)^{-0,55} = 104,28 \text{ mm/h} = 289,66 \text{ l/s/Ha}$$

Luego el caudal de cálculo para evacuar todo el área:

$$Q_{\text{total pluviales}} = 0,96 \times 289,66 \times 0,7 = \mathbf{194,65 \text{ l/s}}$$

Luego por lo tanto tendremos un caudal total a evacuar en todo el SUD-4 de:

$$Q_{\text{total}} = Q_{\text{total fecales}} + Q_{\text{total pluviales}} = 6,37 + 194,65 = \mathbf{201,02 \text{ l/s}}$$

Con esto, y una vez obtenidos los caudales que se producen en los distintos puntos de vertido determinados en la red proyectada, las pendientes y estableciendo los diámetros en los colectores, se procede a la comprobación hidráulica de las secciones de colector diseñadas aplicando la fórmula de Prandtl-Colebrook, obteniéndose las velocidades a sección llena así como la correspondiente velocidad en esta situación, y posteriormente compararla con la situación real de cálculo en la que la tubería se encuentra parcialmente llena, calculando también la altura exacta de la lámina de agua del vertido en el interior de la misma.

Para el cálculo hidráulico de las conducciones se parte de las siguientes ecuaciones:

$$Q = S \times V, \text{ donde } V = f(R_h, I)$$

$$V = f(R_h, I)$$

$$Q = \text{caudal (m}^3/\text{s)}$$

$$S = \text{sección transversal del flujo (m}^2\text{)}$$

$$V = \text{velocidad media (m/s)}$$

$$R_h = \text{radio hidráulico (m)} = \text{Área} / \text{Perímetro mojado}$$

$$I = \text{pendiente hidráulica (m/m)}$$

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Formula universal de Prandtl-Colebrook

$$V = -2\sqrt{2gDI} \cdot \log_{10} \left(\frac{k_a}{3,71D} + \frac{2,51\nu}{D\sqrt{2gDI}} \right)$$

en la que:

V= velocidad media del fluido (m/s)
g= aceleración de la gravedad (m/s²)
D= diámetro interior de la tubería (m)
I= pérdida de carga (m/m)
K_a= rugosidad uniforme equivalente (m)
ν= viscosidad cinemática del fluido (m²/s)

De acuerdo con las características de la tubería adoptada y del fluido se han considerado las siguientes constantes:

ν= 1,31 · 10⁻⁶ m²/s
K_a= 0,10 mm

Los límites de velocidad se fijan en 0.6 m/s para la velocidad mínima y 6 m/s para velocidad máxima (según recomendaciones del fabricante), y el calado relativo (h/D) para el caudal máximo de proyecto no será superior, como norma general, a 0,75.

Trazado de la red

El trazado de toda la red de saneamiento discurre por debajo de la calzada. La separación entre pozos de registro es variable en función de las necesidades de diseño, con una distancia máxima en nuestro caso de 50 metros. Estos también se sitúan en los cambios de pendiente y dirección de las tuberías.

Los colectores generales diseñados son de PVC corrugado de 315 y 600 mm de diámetro nominal y rigidez SN8 kN/m². Las aportaciones de caudal tanto de las aguas negras y pluviales de las viviendas, como de las pluviales del viario se recogerán mediante tubería de PVC corrugada de 200 mm de diámetro y SN8. El drenaje superficial del viario se realiza mediante sumideros de calzada colocados en los puntos bajos.

La generatriz superior de los colectores no estará a menos de uno con veinte metros (1,20 m) por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución de agua.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Los pozos de registro serán de hormigón "in situ", de 0,80 metros de diámetro interior y un espesor de 20 cm. La tapa de los mismos será de fundición D-400 con características adecuadas para soportar las cargas de tráfico y llevarán inscritas la leyenda "SANEAMIENTO PLUVIALES" o "SANEAMIENTO FECALES".

Las secciones de zanja tendrán una anchura en la base de la misma de 0,50 m más el diámetro exterior de la tubería y una anchura variable en la coronación de la misma. Los tubos en las zanjas irán reforzados por lo que irán embebidos en un dado de hormigón hasta una altura de 0,50 m por encima de la generatriz superior de la tubería.

II.4.3. Red Eléctrica

Previamente a la realización del presente Plan Parcial, se ha solicitado información a la Compañía Suministradora (E-on, antigua Enel Viesgo) en cuanto a redes existentes, y requerimientos según previsiones. E-on, con los datos aportados y los que posee sobre el desarrollo de diferentes sectores en el municipio, ha definido una solución técnico-económica de las infraestructuras necesarias.

En el presente Plan parcial, sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la obra civil (canalizaciones, obras de fábrica y centros de transformación).

Se propone la instalación de dos edificios prefabricados para albergar un transformador de 630 KvA. Estos centros estarán alimentados con cable de 240 mm² de sección desde la red de distribución de Viesgo.

Las líneas discurrirán subterráneamente canalizándose mediante tubos de polietileno de 160 mm de diámetro, en grupos de dos (2), cuatro (4) y ocho (8) tubos a lo largo de los viales proyectados en el Plan Parcial. Dichas conducciones se realizarán bajo acera o bajo calzada y según las normas de Viesgo.

Las obras de fábrica consisten en la construcción de arquetas de 800x800 y 1000x1000 mm, según modelo de la compañía. Se instalarán asimismo, armarios de distribución, que serán alimentados con la red de BT que se distribuya desde los nuevos centros de transformación.

El informe de fecha 9 de abril de 2010 de la antigua Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria indicaba la necesidad de incluir lo establecido en el Estudio Económico Financiero del Plan General de Argoños que afecta al presente sector, en coordinación con el Sector SUD-3, relativo a la adquisición de suelo para la ampliación de la Subestación Eléctrica 55/12Kv del Sistema General 2.1, así como la ampliación de dicha subestación 55/12Kv y el refuerzo en 2Km de la alimentación de enlace 55Kv.

También solicitaba la inclusión de las infraestructuras eléctricas de la red que indica el informe de Enel-Viesgo (actual E-on).

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Esta última cantidad ha sido introducida en el punto IV. Evaluación Económica.

Con respecto a lo señalado en el estudio económico financiero del Plan General, el Ayuntamiento de Argoños acordó mediante convenio con Enel Viesgo, el abono de dichos gastos a medida que se desarrollen los proyectos residenciales y con cargo a los promotores finales de las mismas, conforme se recoge en el punto 3 del Informe Sectorial de Enel Viesgo que se reproduce a continuación:

“(…) Considerado lo anterior, y dado el alcance de los temas informados para esta fase de proyecto, les indicamos, que una vez redactado su proyecto definitivo de urbanización, y antes del comienzo de las obras de urbanización, el Promotor de este desarrollo deberá ponerse en contacto con esta Compañía eléctrica con el fin de revisar y aprobar el proyecto eléctrico elaborado y de alcanzar los acuerdos necesarios entre Promotor y Compañía para el desarrollo de las Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de Extensión, necesarias para atender este suministro, imputables a esta promoción urbanística.

Una vez realizadas las infraestructuras eléctricas proyectadas por parte del solicitante en el ámbito de actuación, y también habiendo sido aceptada y pagada por el promotor la parte imputable a este desarrollo urbanístico de las Infraestructuras Eléctricas Generales de Red de extensión acordadas, los nuevos Centros de Transformación serán alimentados desde la nueva Red de distribución de la zona, integrándose en la red de Electra Viesgo Distribución S.L, quien una vez cedidas las instalaciones se encargará de su explotación y mantenimiento”

II.4.4. Alumbrado Público

La red proyectada de alumbrado público tiene por objeto resolver la iluminación de la red viaria así como de las zonas peatonales. Para satisfacer las necesidades de iluminación, se proyectan luminarias de 10 metros de altura en todo el trazado del viario principal y el vial de servicio paralelo a la CA-141, y de 6 metros de altura en los viales interiores de la zona este del Plan Parcial y en la manzana oeste.

Con el objeto de llevar a cabo la iluminación de estos ámbitos se emplean diferentes tipos de luminarias:

- En el denominado Eje 1 y en el vial de servicio paralelo a la CA-141, las luminarias se dispondrán con una ubicación en planta unilateral y bilateral, con una separación media de 25 metros. El conjunto estará formado por un báculo de 10 metros de altura con equipo para lámpara de vapor de sodio de alta presión (VSAP) de 250 w.
- En el resto de viales interiores, las luminarias se dispondrán unilateralmente y con una separación media de 20 metros. El conjunto estará formado por un báculo de 6 metros de altura con equipo para lámpara de vapor de sodio de alta presión (VSAP) de 150 w.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

La canalización subterránea se realizará con tuberías de PVC corrugadas de 90 mm de diámetro y los conductores serán de cobre de doble aislamiento plástico RVK 0,6/1 Kv.

En toda la red, se colocarán a pie de columna arquetas de 40 x 40 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO" donde se establecerán las conexiones adecuadas y necesarias. De igual modo, se dispondrán arquetas de derivación para dar salida no solo a nuevos ramales sino también para los cruces de calzada y derivaciones. Estas arquetas serán de dimensiones 0,60 x 0,60 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO".

Por último, se instalará una red corrida de tierra que enlazará todos y cada uno de los puntos de luz constituida por un conductor de cobre con recubrimiento amarillo-verde de sección mínima 16 mm², con picas de 2000 x 14 mm situadas en la proporción de una por cada cinco columnas y en los puntos de inicio y fin de la línea. Todas las conexiones de los circuitos de tierra se realizarán mediante terminales, grapas, soldadura o elementos apropiados que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

II.4.5. Red de telecomunicaciones

Al igual que para la red eléctrica, se ha solicitado información a la Compañía Suministradora en cuanto a redes existentes y puntos de conexión. A día de hoy no se ha recibido la documentación pedida, por lo que se ha diseñado una red que deberá ser comparada con la que se reciba de Telefónica en el momento de elaboración del proyecto de urbanización.

La conexión exterior se realizará a la red en servicio existente de la compañía localizada al suroeste del SUD-4, atravesando la rotonda proyectada en el SUD-3 sobre la CA-141.

Las canalizaciones subterráneas están compuestas por dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro y las obras de fábrica consisten en la construcción de arquetas tipo "H" según el modelo de Telefónica.

El cableado e instalaciones de la red, serán a cargo de la Compañía Telefónica.

II.4.6. Red de gas

Siguiendo las indicaciones de la empresa Gas Natural Cantabria, la conexión se realizará a la tubería de polietileno de 110 mm de diámetro existente al oeste del SUD-4.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

La distribución se realiza a través de los diferentes viales, en zanja bajo acera o calzada disponiéndose una tubería de polietileno de 110 mm de diámetro para el reparto y tubería de polietileno de 63 mm de diámetro para las acometidas a las edificaciones.

II.5. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros urbanísticos básicos de la ordenación proyectada en este Plan Parcial que se presenta, Norte y Sur, son los siguientes:

Superficie TOTAL del Sector SUD-4	42.299 m ²
Superficie de la zona Norte del Sector SUD-4	29.082,2 m ²
Superficie de la zona Sur del Sector SUD-4	13.216,8 m ²

Parámetros de la zona Norte del Sector SUD-4

Superficie de la zona Norte del Sector SUD-4	29.082,2 m ²
Superficie del Equipamiento (EQP)	3.610 m ²
Superficie del Espacio Libre 1 de Uso Público (EL-1)	2.932 m ²
Superficie del Espacio Libre 3 (EL-3)	1.276 m ²
Superficie Viario (incluidas zonas verdes anexas al viario)	8.488,8 m ²
Superficie NETA Parcela Residencial Tipo 1 (Vivienda Colectiva Libre)	5426 m ²
Superficie NETA Parcela Residencial Tipo 2 (Vivienda Colectiva Protegida)	2.743 m ²
Superficie NETA Parcela Residencial Tipo 3 (Vivienda Unifamiliar Libre)	4.607 m ²
Número de viviendas	182
Coef. de edificabilidad parcela Unifamiliar	0.5 m ² /m ²
Superficie edificable Unifamiliar	2.303,50 m ²
Superficie edificable De edificación Colectiva Libre	11326 m ²
Superficie edificable De edificación Colectiva Protegida	3.896,5 m ²
Superficie edificable comercial en planta baja	182 m ²

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Superficie edificable equip. social en planta baja	546 m ²
Superficie edificable COMPUTABLE TOTAL PREVISTA Zona Norte SUD-4	17.743 m²
Superficie edificable Lucrativa MÁXIMA (según P.G.O.U.)	18.275 m²

Parámetros de la zona Sur del Sector SUD-4

Superficie de la zona Sur del Sector SUD-4	13.216,8 m ²
Superficie de Sistema General Viario (S.G.V.-3.1)	3.500 m ²
Superficie de Sistema General Espacios Libres De Uso Público (S.G. ELUP-1.2.2)	2.976 m ²
Superficie del Espacio Libre de Uso Público 3 (EL-3)	6.246,8m ²
Superficie Viario	494 m ²

II.5.1 Superficies Totales Resultantes

Las superficies resultantes de la ordenación anteriormente descrita son las siguientes:

Áreas residenciales tipo 1 (VCL):	5426,0 m ²
Áreas residenciales tipo 2 (VCP):	2.743,0 m ²
Áreas residenciales tipo 3 (VUL):	4.607,0 m ²
Espacios libres (EL):	10.454,8 m ²
Equipamientos (EQP):	3.610,0 m ²
Sistema General de Espacios Libres (S.G.ELUP-1.2.2):	2.976,0 m ²
Sistema General de Viario (S.G.V-3.1):	3.500,0 m ²
Viario:	8.982,2 m ²
TOTAL:	42.299,0 m²

En las superficies destinadas a viario se incluyen calzadas, aceras, aparcamientos anexos al viario y las zonas verdes anexas a la red viaria, así como la reserva de espacio para la ampliación de la CA-141.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.5.2 Superficies Edificables

El resumen de las superficies edificables incluidas dentro de nuestro sector quedan resumidas en el cuadro siguiente:

USO	Nº MANZANA	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	Nº Viviendas
RESIDENCIAL	VCL-1	4684,00	10126,00	109
RESIDENCIAL	VCL-2	742,00	1200,00	13
RESIDENCIAL	VCP-1	311,00	450,00	6
RESIDENCIAL	VCP-2	1073,00	1657,50	19
RESIDENCIAL	VCP-3	1359,00	1789,00	21
RESIDENCIAL	VUL-1	3566,00	1783,00	11
RESIDENCIAL	VUL-2	1041,00	520,50	3
COMERCIAL	Planta baja VCP_3		182	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL COMPUTABLE			17.708	
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA MÁXIMA SEGÚN FICHA P.G.O.U			18.275	
EQUIP. SOCIAL	Planta baja VCP_3		546*	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			1.083,0	
SUPERFICIE EDIFICABLE NO COMPUTABLE			1.629,0	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL			19.337,0	

*Según el R.P. deberían construirse 182 m² de equip. comercial y 546 m² de equip. social.

No se computan a efectos de edificabilidad la superficie de equipamiento social ni deportivo por ser de cesión al ayuntamiento y sí la de equipamiento comercial, de acuerdo con el PGOU.

Tal y como queda reflejado en el cuadro anterior, la superficie máxima computable según la ordenación proyectada en este Plan Parcial es de 17.743 m², inferior a la superficie máxima edificable que marcaba la ficha del SUD-4 recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

II.5.3 Aprovechamiento del sector

Se calcula a continuación el aprovechamiento medio resultante del sector teniendo en cuenta la ordenación volumétrica propuesta.

	M ² EDIFICABLES	Coefficiente ponderación	APROVECHAM.	Nº VIVIENDAS	Aprovechamiento MEDIO SECTOR
VCL	11.326	1,05	11.892,3	122	
VCP	3.896,5	0,7	2.727,55	46	
VUL	2.303,5	1	2.303,5	14	
Comercio	182,00	1	182		
TOTAL	17.708		17.105,35	182	0,40439

Se comprueba, por tanto, que el valor obtenido es inferior al fijado por el Plan General que es de 0,4066 ua's/m².

II.6. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Compensación.

También será privado el espacio libre nº3 (EL-3).

Serán públicos los terrenos que el Plan Parcial destina a espacios libres de uso público (todos salvo el EL-3) y de equipamientos públicos. Igualmente serán públicas las calles y los espacios libres anexos a las mismas.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

III. GESTIÓN

III.1. DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION

El sector SUD-4 tiene una superficie total de 42.299 m², divididos en dos subsectores (norte y sur) de 29.216,20 m² y 13.082 m², respectivamente.

El artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001 establece lo siguiente:

Artículo 121. Unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del citado planeamiento. Las unidades de actuación serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el Sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener, para las distintas clases de suelo, la delimitación de las pertinentes unidades de actuación. En su defecto, corresponderá al Alcalde delimitarlas previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar unidades de actuación ya delimitadas.

El sector de suelo urbanizable delimitado SUD-4 se ha tramitado hasta el presente documento constituyendo una única unidad, de acuerdo con el apartado nº2 del artículo 121.

Sin embargo, a la vista de las circunstancias que rodean el mercado inmobiliario en el municipio de Argoños, se ha decidido por parte del promotor la división del sector en dos unidades de actuación y, en aplicación del apartado nº3, incluir la delimitación de las unidades en el Plan Parcial, la cual se recoge en el plano adjunto.

La unidad nº1 tiene una superficie total de 28.195,90 m² y la unidad nº2 tiene una superficie de 14.103,1 m².

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Las dos unidades incluyen suelo de ambos subsectores y de acuerdo con los cálculos efectuados, que se acompañan en hoja aparte, cumplen con las condiciones recogidas en el art. 122 de la Ley 2/2001, que establece lo siguiente:

Artículo 122. Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento de que se trate.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente Sector.

3. Los sistemas generales localizados en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado podrán ser adscritos a aquellas unidades de actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector correspondiente para su obtención y financiación con cargo a las mismas, aunque dichos sistemas generales no estén físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

En el presente caso, ambas unidades cumplen con todos los requisitos, siendo la diferencia entre sus aprovechamientos inferior al 15% entre sí. Además se adscriben, en ambas unidades, sistemas generales del subsector sur.

Incluso, el acceso a la carretera autonómica CA-141 ya está previsto con una solución provisional, por si se dividiera en dos unidades distintas, como es el caso.

La unidad de actuación nº1 está formada por las parcelas aportadas nº 1, 2 y 3 del sector norte (ver Memoria) y el espacio libre de uso público EL-2 y el sistema general de espacios libres SG 1.2.2, situados los dos últimos en el subsector sur (área de Rigones).

Por su parte, **la unidad de actuación nº 2** está formada por el resto de parcelas del subsector norte, el viario local V-2 y por el sistema general viario SGV-3.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

En el cuadro adjunto se recogen las características urbanísticas de ambas unidades: superficie, superficie edificable, usos y tipología de las edificaciones, aprovechamiento lucrativo de la unidad, aprovechamiento medio de la unidad y diferencia de aprovechamiento entre unidades(6,56% inferior al máximo legal del 10%).

La unidad de actuación nº 1 tiene como carga la ejecución de un campo de fútbol 7 sobre el suelo de equipamiento de cesión del sector.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

área	uso	superficie	m ² edificable	aprovecham.	n° vivienda	aprova.sector	aprov sector pgov
	residencial	4684.00	10126.00	10632.3	109		
vcl-1	residencial	742.00	1200.00	1260	13		
vcl-2	residencial	311.00	450.00	315	6		
xcp-1	residencial	1073.00	1657.50	1160.25	19		
xcp-2	residencial	1359.00	1789.00	1252.3	21		
xcp-3	comercio		182.00	182	0		
	sociel		546.00	0	0		
wul-1	residencial	3566.00	1783.00	1783	11		
wul-2	residencial	1041.00	520.50	520.5	3		
V-1	vario publico/anexos	8488.20					
EL-1	espacio libre público	2932.00					
EL-3	espacio libre	1276.00					
EOP	aquí deportivo	3610.00	1083.00				
total norte		29082.20	19337.00	17105.35	182	0.404391357	0.4066
sg-3.1		3500.00					
sg-1.2.2		2976.00					
EL-2		6246.80					
v-2		494.00					
total sur		13216.80					
TOTAL SECTOR		42299.00	20420.00	17105.35	182	0.404391357	0.4066
	Norte parcelas 1.2 y 3. Sur : EL-2; sg1.2.2	28195.89	11152.8		0.395547011	9691.85	1460.95
UA- 1							
UA-2	resto norte ++2+ sg v 3.1	14103.11	5952.55		0.422023571	4847.70	1104.85
total		42299	17105.35			14539.5475	2565.80
				Diferencia entre unidades en %			
				-4.58%/sgv-2			

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

III.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación de la Unidad de Actuación nº1 será COMPENSACION.

El sistema de actuación de la Unidad de Actuación nº2 podrá ser tanto COMPENSACION como COOPERACION.

Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso elaborar los proyectos de urbanización y gestión necesarios, por iniciativa de sus propietarios.

Caso de que se alcance la situación de propietario único de todos los terrenos incluidos en la unidad de actuación no será necesaria la constitución de junta de compensación.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

IV.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El objeto del presente estudio económico financiero es la determinación de la viabilidad del Plan Parcial del sector SUD-4 de Argoños.

De conformidad con el contenido del artículo 58.1 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria es preciso redactar el estudio económico financiero.

Se trata de justificar la garantía de la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta el coste de transformación del suelo y las fuentes de financiación con las que se cuentan para tal fin.

Dada la naturaleza del promotor del proyecto, ya que se trata de los principales propietarios de suelo del municipio, los medios y la ejecución del proyecto está garantizado, ratificándose cuando sea exigido por la administración mediante la presentación de fianza o aval equivalente al 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista en el presente estudio económico financiero.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

Los costes de urbanización son los que suponen el mayor porcentaje del coste final, pero como en cualquier promoción de suelo de carácter inmobiliario se producen otros gastos comunes en todas ellas.

El importe de tales obras es de UN MILLÓN QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTAS TREINTA Y NUEVE CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.534.739,78-) euros, según Relación Valorada adjunta.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

UD.	CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (€)	IMPORTE (€)
m²	Movimiento de tierras	8.783,1	5	43.915,5
m²	Pavimentación de calzada	6.439,1	31,64	203.733,12
m²	Pavimentación de aceras	2.344	50	117.200
ml	Red de abastecimiento	845	18,17	15.357,56
Ud	Arquetas. Red de abastecimiento	20	250	5.000
ml	Red de saneamiento. Aguas fecales	853	67	57.151
Ud	Pozos de registro. Aguas fecales	26	652,96	16.976,96
ml	Red de saneamiento. Aguas pluviales	1.343	70,16	94.224,88
Ud	Pozos de registro. Aguas pluviales	29	567,26	16.450,54
ud	Ampliación alimentación exterior (1500€/vivienda)	182	1.500	273.000
ml	Canalización eléctrica	712	50,19	35.735,28
Ud	Armarios. Canalización eléctrica	11	500	5.500
Ud	Arquetas. Canalización eléctrica	22	446,13	9.814,86
Ud	Centro de transformación (630 KVA)	1	57.421	57.421
ml	Canalización de alumbrado	1.033	9,16	9.462,28
Ud	Punto de alumbrado 10 m	31	1.477,72	45.809,32
Ud	Punto de alumbrado 6 m	6	1.379,29	8.275,74
ml	Canalización telefónica	564	18,81	10.608,84
Ud	Arquetas. Canalización telefónica	15	617,92	9.268,8
ml	Canalización gas natural	629	22,97	14.404,1
m²	Acondicionamiento zonas verdes	5.781	30	173.430
Ud	Campo de futbol 7	1	300.000	300.000
p.a.	Conexión a redes existentes	1	12.000	12.000
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) URBANIZACION				1.534.739,78

**NOTA: En tanto en cuanto no se ejecute el campo de futbol 7 previsto en la parcela de equipamiento, no se otorgará ninguna licencia de primera ocupación en el sector. Esta carga quedará liberada con la ejecución y entrega de la obra al Ayuntamiento por el urbanizador, o en su caso, con la aportación de la cantidad señalada y adscrita a tal fin en la Tesorería municipal.*

A la vista del Presupuesto de Ejecución Material estimado y para justificar la viabilidad económica del presente Plan Parcial, se va a calcular la repercusión económica de la urbanización del ámbito del Plan Parcial por unidad de vivienda, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- * El número total de viviendas previstas en la ficha del SUD-4, es de 182.
- * De las 182, un mínimo de 46 viviendas deberán construirse acogidas a algún régimen de protección, de las que 40 (las previstas en las parcelas VCP-2 y VCP-3), se cederán al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas para la construcción de este tipo de vivienda.
- * Por otra parte, existen dentro del ámbito algunas edificaciones, de las cuales el desarrollo de este Plan Parcial propone mantener dos (2).
- * Tanto las viviendas existentes que se mantienen como las futuras viviendas acogidas a algún régimen de protección no participarán de los gastos de urbanización del sector, por lo que el número de viviendas a efecto del cálculo que pretendemos es de 136.

Dado que la edificabilidad prevista de vivienda colectiva libre es de 11.326 m² edificables, y el n° de viviendas de este tipo de 122, resultan viviendas de aproximadamente 93 m².

Analizando la oferta inmobiliaria para este tipo de vivienda en el municipio de Argoños, se estima un valor de venta de 2.125 €/m² construido, por lo tanto el valor en venta aproximado de cada una de las viviendas será de 199.750 €.

Por lo tanto, la repercusión por vivienda del coste de la urbanización se puede estimar en 13.957.31 €/vivienda libre, y esto supone aproximadamente un 6,99 % del precio total de la misma.

El estudio económico financiero del plan general incluye la siguiente medida:

PROYECTO: Adquisición de suelo para Ampliación subestación 55/12 Kv		
DESCRIPCIÓN: Ampliación del sistema general 2.1 desde los 900 m2 existentes a 3.600		
FINANCIACIÓN: Particulares - SUD3(50%) - SUD4 (50%)		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2006-2008	0,18 M€
COMENTARIO: La ampliación se realiza en su actual ubicación, clasificada como sistema general en el presente PGOU		

Es preciso por tanto incluir como gasto añadido una partida de noventa mil (90.000) euros correspondientes al compromiso fijado en el PGOU.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Si dividimos esta cantidad entre las 134 nuevas viviendas libres (no se consideran las dos existentes que se mantienen), se obtiene una repercusión de 671,64 euros, que añadidos a los 13.957,13 euros repercutidos por urbanización, dan un total de 14.628,77 €/vivienda, para una repercusión sobre el precio de la vivienda del 7,32%, por lo que la viabilidad económica de este Plan Parcial está sobradamente justificada, habida cuenta que repercusiones inferiores al 10% en costes de urbanización están plenamente ajustadas al mercado.

A continuación se evalúa el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector, así como el costo derivado de la implantación de medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias y el costo derivado del programa de seguimiento ambiental de acuerdo con lo recogido en la Memoria Ambiental del proyecto, emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Igualmente se incluye el coste de obtención y derribo de las edificaciones que deben desaparecer.

El resto de gastos se refieren a honorarios de proyectos y direcciones de obra, honorarios de gestión urbanística y documental, honorarios de apoyo a promoción, honorarios de letrados urbanistas para gestión urbanística y proyectos de expropiación, etc.

Otro capítulo importante es el de gastos generales, que comprenden desde gastos de infraestructura hasta gastos de profesionales específicos no contratados como pueden ser notariales y registrales.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Calendario de gastos e ingresos

	GASTOS		AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
EJECUCION DE OBRA	1.534.739,78		1.074.317,85	70,00	460.421,93	30						
Terreno subestacion	90.000,00		90.000,00	100,00								
Programa de seguimiento	50.000,00		10.000,00	20,00	10.000,00	20	10.000,00	20	10.000,00	20	10.000,00	20
SERV. PROFESIONALES EXTERNOS	500.000,00		250.000,00	50,00	100.000,00	20,00	50.000,00	10,00	50.000,00	10,00	50.000,00	10,00
OBTENCION Y DERRIBO VIVIENDAS	120.000,00		120.000,00	100,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
OTROS GASTOS GENERALES	66.142,19		13.228,44	20,00	13.228,44	20,00	13.228,44	20,00	13.228,44	20,00	13.228,44	20,00
COMERCIALIZACION	30.694,80		6.138,96	20,00	6.138,96	20,00	6.138,96	20,00	6.138,96	20,00	6.138,96	20
GASTOS FINANCIEROS	66.142,19		33.071,10	50,00	19.842,66	30	6.614,22	10	3.307,11	5	3.307,11	5
OTROS GASTOS IMPREVISTOS	44.057,93		4.405,79	10,00	8.811,59	20	13.217,38	30	13.217,38	30	4.405,79	10
TOTAL	2.501.776,89	100	1.601.162,13	64,00	618.443,58	24,72	99.199,00	3,97	95.891,89	3,83	87.080,30	3,48
INGRESOS												
POR VENTAS	24.008.250,00	100	2.400.825,00	10	4.801.650,00	20	4.801.650,00	20	6.002.062,50	25	6.002.062,50	25

CVE-2015-6633

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15.4 establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En el presente Plan Parcial no existe suelo destinado a usos productivos propiamente dicho, ya que las únicas actividades productivas se corresponden con la dotación obligatoria que el Reglamento de Planeamiento señala para el equipamiento comercial (182 m² construidos), el cual se dispone en planta baja de un edificio residencial por lo que se considera plenamente justificada tanto la "suficiencia" como la "adecuación" del suelo destinado a usos productivos.

IV.2.1.-ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Argoños se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº4 de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU del Municipio, aprobado definitivamente con fecha 5 de diciembre de 2006, y publicado en el BOC con fecha 16 de marzo de 2007, que se establece los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:

Nº Sector	Nombre del Sector y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m ²)	Nº Viv	Sup (m ²)	Aprov. Lucrativo Total (m ²)	Viviendas de Protección Sup (%)	Viviendas de Protección Sup (m ²)
4	SUD-4	Residencial	0,4066	182	42.340	18.275	10	2.563

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En la zona oeste y sur del sector existen áreas de suelo urbano consolidado, que por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes, en conjunto, son adecuadas para conectar a

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

- Abastecimiento: El sector está atravesado por una tubería de fundición de 80 mm de diámetro a la que habrá que conectarse.
- Saneamiento de aguas fecales: por la límite norte de la zona septentrional del sector discurre la red de aguas fecales donde se realizará el enganche.
- Saneamiento de aguas pluviales: la red más próxima se encuentra también fuera del ámbito del plan Parcial y queda localizada cerca del Barrio La Iglesia. El colector de conexión entre la zona Norte del sector y la red de pluviales existente se llevará por los ejes de los nuevos viales proyectados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente
- Electricidad: La red de media tensión soterrada de 12 KV discurre por la otra margen de la carretera autonómica CA-141 y garantiza la futura demanda de energía eléctrica.
- Telecomunicaciones: Existe red de telefónica al Suroeste del SUD-4 en la otra margen de la CA-141.
- Red de gas: Existe una red al oeste del límite de la zona Norte del Sector que en la actualidad abastece a las viviendas de la zona. La tubería es de polietileno de 110 mm de diámetro, y será a la que se deba enganchar la red proyectada en la zona Norte del SUD-4.

A iniciativa de Dña. María de la Concepción García Santiuste se pretende el desarrollo del sector mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTE DE URBANIZACIÓN:

El coste de la urbanización ascienda a la cantidad de 1.534.739,78 euros (presupuesto de ejecución por contrata IVA incluido).

Sin embargo, el coste real de ejecutar la urbanización del sector es mayor debido a los otros costes que se recogían en la tabla anterior y que ascienden en total a 2.411.776,89 euros.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

IV.2.2. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 15.4 de la Ley 8/2007, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector "SUD-4" ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

IV.2.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Argoños, determinando así como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Argoños, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración.

B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales, suministro de energía, alumbrado público, red de gas, red de telecomunicaciones, parques y jardines así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, servicio evacuación y servicio de alumbrado público.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo el Plan Parcial del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 1.534.739,78 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
RED VIARIA					
Limpieza calzada	M2	6.439,10	0,75	4.761,83	6.519,83
Limpieza aceras	m2	2.344,00	0,75	1.758,00	
Subtotal					
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería	ml	845	0,22	185,90	294,65
Acometidas	ud	25	4,35	108,75	
Subtotal					
RED DE SANEAMIENTO					
Tubería	ml	2.196	0,35	768,60	931,10
Acometidas	ud	25	6,50	162,50	
Subtotal					
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	37	60	2.220	2.220,00
Subtotal					
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	5.781	0,25	1.445,25	1.445,25
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					11.410,83
IVA (21%)					2.396,27
TOTAL:					13.807,10

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios que se va a poner en funcionamiento en el área de actuación de la urbanización arroja el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	11	60	660	17.040,00
Personal y vehículo/habitante	ud	546	30	16.380	
Subtotal					
ALUMBRADO					
Conservación	ud	37	50,00	1.850,00	8.325,00
Coste de energía luminaria	ud	37	175,00	6.475,00	
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					25.365,00
				IVA (21%)	5.326,65
TOTAL:					30.691,65

D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el Fondo de Cooperación Regional, la participación en tributos estatales y el IBI.

Los dos primeros pueden suponer aproximadamente, unos ingresos de 150 Euros/persona y año

Dado que se puede estimar en 546 personas, el número futuro de población del sector, de los cuales se puede hacer la hipótesis de que solo sea población empadronada la correspondiente a las viviendas protegidas (46 viviendas) y al 10% de las libres (14 viviendas) el Ayuntamiento obtendrá unos ingresos nuevos, correspondientes a 180 habitantes de 27.000 euros /año.

Por su parte el IBI puede generar unos ingresos de 200 euros por vivienda en edificación colectiva y 500 euros por vivienda unifamiliar.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Dado que en el sector habrá 167 viviendas en piso y 15 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 40.900 euros.

E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Total implantación	0	0	0	0	

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Red viaria					
Abastecimiento					
Saneamiento					
Alumbrado					
Espacios libres					
Total	13.807,10			municipal	13.807,10

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
ALUMBRADO					
Total	30.691,65			municipal	30.691,65

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
	13.807,10			municipal	13.807,10
	30.691,65			municipal	30.691,65
Total	13.807,10			municipal	44.498,75

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 44.498,75 euros /año
- Ingresos de la Administración en el sector: 67.900 euros/año

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **positivo**, ya que los ingresos anuales derivados del desarrollo del sector son un 50% superior a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

V. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo de cada una de las unidades por el sistema de compensación se producirá de acuerdo con los siguientes plazos:

- a) Presentación de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, SEIS MESES, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) Constitución de Junta de Compensación, SEIS MESES, a partir de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.
- c) Proyecto de Compensación y de Urbanización, DOCE MESES a partir de la constitución de la Junta.
- d) Aprobación inicial de la documentación, TRES MESES.
- e) Aprobación definitiva de los proyectos, SEIS meses a partir de la inicial.
- f) Inicio de la Urbanización, UN AÑO a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- g) Finalización de las obras de urbanización Básica, DOCE meses desde el inicio de la obras.
- h) Edificación, CINCO AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Los plazos para el desarrollo por el sistema de cooperación de la unidad de ejecución nº2 serán los siguientes:

- Trascurridos, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, los seis meses que los propietarios tienen para presentar los Estatutos y Bases de la junta de compensación, sin que esto haya ocurrido, el Ayuntamiento podrá iniciar el desarrollo la Unidad por el sistema de cooperación.
- Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, DOCE MESES.
- Aprobación inicial de la documentación, TRES MESES.
- Aprobación definitiva de los proyectos, SEIS meses a partir de la inicial.
- Inicio de la Urbanización, UN AÑO a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- Finalización de las obras de urbanización Básica, DOCE meses desde el inicio de la obras.

- Edificación, CINCO AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, el promotor podrá solicitar prórroga en el plazo de ejecución de las obras de edificación, sin que ello constituya modificación del presente Plan Parcial.

La ampliación justificada de los plazos previstos para urbanizar deberá tramitarse como Modificación Puntual del Plan Parcial.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual del Plan Parcial o de cualquiera de los instrumentos de desarrollo del mismo, los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.

En tanto en cuanto no se ejecuten el campo de fútbol previsto en la parcela de equipamiento no se otorgarán ninguna licencia de primera ocupación en el sector.

En tanto no se finalicen las viviendas protegidas de la unidad de ejecución nº2 no se podrá otorgar ninguna licencia de primera ocupación en ninguna de las unidades de ejecución previstas, para cumplir con el art. 58.bis.1 de la Ley 2/2001

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

VI. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Suelo Urbanizable Delimitado N°4, en el Término Municipal de Argoños (Cantabria). En la parte gráfica del Plan Parcial se recoge su ámbito.
2. Las referencias hechas a la Ley del Suelo deberá entenderse que remiten a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como su modificación de 31 de diciembre de 2007 (Art. 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero) y que las que se hagan al Plan General se refieren al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Argoños (BOC de 16/03/2007).

Artículo 2º.- Ámbito temporal

Este Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Artículo 3º.- Efectos de su aprobación

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo, siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 4º.- Relación con la normativa del Plan General

En todo lo no expresamente previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General. En particular serán de inmediata aplicación las definiciones, y normas de procedimiento contenidas en aquél.

Artículo 5º.- Interpretación

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Argoños y deberá ser siempre motivada, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El marco normativo del Plan General.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
- c) En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6º.- Condiciones generales de uso del suelo

1. En el ámbito del Plan Parcial se distinguen seis tipos de áreas parceladas, delimitadas en la documentación gráfica del mismo:
 - De uso residencial tipo 1 (Vivienda Colectiva Libre)
 - De uso residencial tipo 2 (Vivienda Colectiva Protegida)
 - De uso residencial tipo 3 (Vivienda Unifamiliar Libre)
 - De uso Dotacional
 - Espacios Libres
2. A cada una de ellas se atribuye el régimen de uso de suelo que se pormenoriza en los artículos siguientes.

Artículo 7º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 1 (Vivienda Colectiva Libre)

1. El uso característico de las mismas es el residencial en edificación abierta, tal como refleja el Plan General, en tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.
2. Serán igualmente autorizables los usos de oficina, comercial, equipamientos y servicios públicos, espacios libres y servicios de infraestructura al servicio de las viviendas o del sector urbanizable.
3. El uso de hospedaje será autorizable en régimen de edificio exclusivo.
4. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

Artículo 8º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 2 (Vivienda Colectiva Protegida)

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

1. El uso característico de las mismas es el residencial en edificación abierta, tal como refleja el Plan General, en tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle, estando las viviendas ubicadas en estas áreas sometidas a algún tipo de protección pública.
2. Serán igualmente autorizables los usos de comercio en planta baja y equipamientos (públicos y/o privados) y servicios públicos, espacios libres y servicios de infraestructura al servicio de las viviendas o del sector urbanizable.
3. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

Artículo 9º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales tipo 3 (Vivienda Unifamiliar Libre)

1. El uso característico de las mismas es el residencial en edificio unifamiliar, tal como refleja el Plan General, en tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según se define en el Plan General.
2. Serán igualmente autorizables los usos de residencia comunitaria y hospedaje en edificio exclusivo, y el uso de oficinas y equipamientos en cualquier situación.
3. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

Artículo 10º.- Condiciones de uso de las áreas Dotacionales

1. Tales áreas son aquellas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de dotaciones de interés público y social.
2. Podrán implantarse los siguientes usos: Educativo y Deportivo.

Artículo 11º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres de uso Público

1. Se entienden por tales los espacios destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y las áreas de juego y recreo para niños.
2. Se admiten como complemento los usos Socio-culturales y Deportivos, ambos al aire libre, permitiéndose que el escenario y dependencias anexas estén cerradas con elementos fijos.
3. Se admite también en tales espacios la implantación de instalaciones necesarias para la distribución de los diferentes servicios básicos en la zona.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 12º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres de Edificación de uso Privado

1. Se entienden por tales los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, situados en propiedad privada y que han de mantenerse libre de edificación.
2. Se admite como complemento el uso deportivo al aire libre.

CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 13º.- Parcelaciones. Conceptos de parcela y lindero

1. Se denomina **parcela** a toda unidad física o predial delimitada por una poligonal cerrada (materializada sobre el terreno o no) cuyos lados denominaremos **linderos** y que constituye el soporte territorial de las obras de edificación autorizadas por el Plan.
2. Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de las manzanas definidas en el Plan Parcial en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.
3. La parcelación que se recoge en la documentación gráfica del Plan Parcial tiene carácter indicativo.

Artículo 14º.- Parcela mínima

1. Debido a la existencia de tres tipologías edificatorias residenciales se definen de igual forma las parcelas mínimas asociadas a cada una de las tipologías.
2. Se entiende por parcela mínima en las áreas residenciales de tipo 1 la que tiene una superficie mayor o igual que quinientos (500) metros cuadrados, un lindero frontal con una longitud mínima de veinte (20) metros y en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
3. Se entiende por parcela mínima en las áreas residenciales de tipo 2 la que tiene una superficie mayor o igual que cuatrocientos (400) metros cuadrados, un lindero frontal con una longitud mínima de veinte (20) metros y en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
4. Se entiende por parcela mínima en las áreas residenciales de tipo 3 la que tiene una superficie mayor o igual que trescientos (300) metros cuadrados, un lindero frontal con una longitud mínima de ocho (8) metros y en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros. En los casos donde la parcela existente no cumpla con estos requisitos será considerada parcela mínima la existente. A efectos de cómputo de superficie

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

de parcela se incluirán los espacios libres de edificación de uso privado señalados en el presente plan parcial.

Artículo 15º.- Agrupaciones de parcelas

Se autoriza la agrupación de parcelas siempre que no se sobrepasen los límites establecidos por el viario o la zonificación plasmada en el Plan Parcial y que los lotes resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima del artículo anterior.

Artículo 16º.- Obras en la parcela

A parte de las obras de edificación tendentes a la implantación de los usos autorizados, se permiten las siguientes obras en el interior de la parcela:

- a) Movimiento de tierras orientado a conseguir su nivelación y un racional acceso a la misma desde la red viaria, sin que sea admisible la modificación sustancial de las rasantes del terreno.
- b) La pavimentación o, en su caso, plantación de los espacios no ocupados por la edificación, así como la instalación de elementos de mobiliario urbano, iluminación y los de carácter ornamental.
- c) El cerramiento de la misma en las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 17º.- Cerramientos

- 1. Los cierres a vías públicas o espacios libres de uso público o situados en el lindero frontal, se realizarán con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de otros cien (100) centímetros. También se admiten soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.
- 2. Los cierres del resto de linderos no contemplados en el párrafo 1 se podrán resolver mediante soluciones diáfanos (mallazos, setos vegetales o combinación de ambos) de doscientos (200) centímetros de altura total.
- 3. La altura de estos paramentos se medirá desde la rasante de la calle cuando afecte a linderos frontales o, en los restantes casos, desde la rasante del terreno de la parcela.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 18º.- Proyectos de Urbanización

1. Para la totalidad del Plan Parcial deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización, que podrá dividir en fases la ejecución y recepción de la misma, que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:
 - a) Excavación y movimiento de tierras
 - b) Pavimentación de viario
 - c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de distribución de energía eléctrica
 - g) Canalizaciones de telecomunicación
 - h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
 - i) Alumbrado público
2. Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. En lo relativo a las características y dimensiones de las redes y de los materiales a emplear se estará a lo señalado en el Plan General respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables.
5. La red de alcantarillado se proyectará utilizando tubos de PVC.
6. La conexión a la red general de pluviales deberá ejecutarse como mínimo en diámetro de 600 m.
7. De acuerdo con el apartado 6.1 de la Memoria Ambiental, el Proyecto de Urbanización aportará la documentación ambiental que resulte de aplicación.
8. De acuerdo con el apartado correspondiente a Calidad paisajística y visual, incluido en el punto de Medidas de Protección del Paisaje de la memoria Ambiental, el proyecto de urbanización incluirá un apartado de medidas de integración paisajística de la totalidad del ámbito, con sus accesos y el sistema de espacios libres y equipamientos.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 19º.- Urbanización básica

1. Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
 - a) Explanación
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de bordillos y base de firme
 - d) Red de distribución de agua
 - e) Red de energía eléctrica y canalizaciones para el servicio telefónico
 - f) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización
 - g) Obra civil de los parques y jardines públicos
 - h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

Artículo 20º.- Urbanización complementaria

1. Se entenderá por urbanización complementaria los siguientes servicios urbanos:
 - a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas
 - b) Capas de rodadura asfáltica del pavimento de calzadas
 - c) Pavimentación de aceras
 - d) Red de riego e hidrantes.
 - e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación
 - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos
 - g) Alumbrado público
 - h) Mobiliario urbano previsto en el Proyecto de Urbanización

Artículo 21º.- Barreras arquitectónicas

1. La urbanización de los espacios libres de uso público y de cada uno de los edificios que así lo requiera la legislación al respecto deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
2. Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.
3. Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

4. 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.
5. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.
6. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.
7. 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.
8. 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 al nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota + 0.00.
9. Se instalará el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios y edificios, garantizando la inexistencia de barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.
10. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos.
11. Las rejas y los registros situados en estos itinerarios 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.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

12. Los árboles que se sitúen en estos itinerarios 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.

Artículo 22º.- Mobiliario urbano.

1. Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.
2. 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.
3. 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.

Artículo 23º.- Protección y señalización.

1. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjias, 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.
2. Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.
3. Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 24º.- Proyectos de Edificación

1. Cada edificio de cada parcela deberá definirse mediante el correspondiente proyecto de edificación.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

2. Además de los condicionantes técnicos derivados de la legislación aplicable en materia de edificación (Código Técnico de la Edificación, Ley de la Edificación, Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas, Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, etc) el Proyecto aportará la documentación ambiental que resulte de aplicación.

Artículo 25º.- Condiciones estéticas

1. Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Los materiales de fachada armonizarán con los propios de la zona inmediata.
- La composición de los elementos fundamentales de las fachadas deberán responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en la zona.
- Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas del alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como pendientes de cumbrera, con explicación de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.
- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos la valla perimetral deberá tener un diseño unificado.
- El cerramiento perimetral de fachada deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.
- Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería de acuerdo con los criterios generales de la

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

xerojardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

3. Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con la CA-141:
 - Tratamiento unitario de colores y materiales en todas las fachadas.
 - Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.
 - En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
 - Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

Artículo 26º.- Condiciones de sostenibilidad

1. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

- Los edificios deberán seguir los parámetros y procedimientos especificados en la normativa vigente y en la ordenanza municipal al respecto, que establece que una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.
- Los edificios de nueva construcción en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria.
- Las instalaciones solares térmicas señaladas en el apartado anterior aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas. En el caso de instalaciones que superen una demanda de 5.000 litros /día de agua caliente sanitaria, y con una fuente de apoyo eléctrica, el porcentaje será el señalado por el Código Técnico de la Edificación.
- Se reducirán, justificadamente, los porcentajes de aporte mínimo de energía por captación solar, respecto de lo establecido en el apartado anterior cuando una cantidad superior al 40% de la demanda total sea suministrada por energías

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

renovables o residuales, de manera que la suma de esta aportación y la solar cubra el 100% de las necesidades energéticas

- Las instalaciones de energía solar térmica deberán cumplir la normativa vigente en cada momento.
 - En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica.
 - El subsistema de captación de la energía solar, para lograr la máxima eficiencia, se orientará al sur con el desvío mínimo posible. En los casos en los que la orientación y/o la inclinación de los captadores solares se aparten del óptimo se podrá compensar la eventual pérdida con el aumento de la superficie necesaria para alcanzar el aporte solar mínimo exigido.
 - La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a) En cubiertas inclinadas los paneles de captación de energía solar se integrarán en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
 - b) En cubiertas planas los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último forjado.
2. Otras condiciones
- Todos los proyectos de edificación colectiva deberán incluir un aljibe para recogida de agua de lluvia y reutilización de la misma en riego de parcela y lavado de vehículos. Para ello, instalarán una red separativa de distribución de agua de lluvia dentro de la parcela.
 - Todos los proyectos de edificación deberán incluir el uso de materiales de alto grado de absorción acústica.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 1

Artículo 27º.- Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela, -Plano O.5.Alineaciones y rasantes de la edificación- .
2. La ocupación máxima en planta se limita al sesenta por ciento (60 %) de la superficie neta de la parcela.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

3. La edificación no podrá tener en ninguna de sus fachadas una longitud superior a 40 metros.
4. Estas limitaciones afectarán únicamente a las plantas sobre rasante (sin incluir los vuelos), ya que las plantas bajo rasante, destinadas a garajes y/o aparcamiento deberán retranquearse un (1) metro de todos los linderos.

Artículo 28º.- Edificabilidad máxima

1. Para cada área calificada con esta ordenanza se establece en el apartado - II.5. Superficies Edificables- de la memoria, la superficie máxima edificable. Para el cómputo de dicha superficie máxima edificable se estará a lo señalado en el Plan General.
2. No obstante, el proyecto de compensación, podrá asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.
3. Igualmente, los proyectos de gestión (compensación) podrá redistribuir la edificabilidad total del sector (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento al coeficiente señalado en los párrafos anteriores.

Artículo 29º.- Altura de la edificación

1. La altura máxima se establece en diez (10,50) metros al alero.
2. El número máximo de plantas será de tres, incluida la planta baja. No se permite la construcción de planta bajo cubierta ni ático.

Artículo 30º.- Obras bajo rasante

Se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones señaladas en el Plan General.

Artículo 31º.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrán al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, situada preferentemente en garaje.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 2

Artículo 32º.- Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela, -Plano O.5.Alineaciones y rasantes de la edificación.
2. La ocupación máxima en planta se limita al cuarenta por ciento (40 %) de la superficie neta de la parcela.
3. Estas limitaciones afectarán únicamente a las plantas sobre rasante (sin incluir los vuelos), ya que las plantas bajo rasante, destinadas a garajes y/o aparcamiento deberán retranquearse un (1) metro de todos los linderos.

Artículo 33º.- Edificabilidad máxima

1. Para cada área calificada con esta ordenanza se establece en el apartado - II.5. Superficies Edificables- de la memoria, la superficie máxima edificable. Para el cómputo de dicha superficie máxima edificable se estará a lo señalado en el Plan General.
2. No obstante, el proyecto de compensación, podrá asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.
3. Igualmente, los proyectos de gestión (compensación) podrá redistribuir la edificabilidad total del sector (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento al coeficiente señalado en los párrafos anteriores.

Artículo 34º.- Altura de la edificación

1. La altura máxima se establece en diez (10,50) metros al alero.
2. El número máximo de plantas será de tres, incluida la planta baja. No se permite la construcción de planta bajo cubierta ni ático.

Artículo 35º.- Obras bajo rasante

Se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones señaladas en el Plan General.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 36º.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrán al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, situada preferentemente en garaje.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES TIPO 3

Artículo 37º.- Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cuatro (4) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.
2. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de cinco (5) metros, si bien podrán adosarse en los supuestos recogidos en el Art. X.4.7. de la Normativa del P.G.O.U.
3. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo.
4. Los sótanos de las edificaciones deberán guardar como mínimo un retranqueo a los linderos, igual o superior a un (1) metro, salvo cuando se adose a uno o los dos linderos laterales.

Artículo 38º.- Edificabilidad máxima

1. Para cada área calificada con esta ordenanza se establece en el apartado -II.5. Superficies Edificables- de la memoria, la superficie máxima edificable. Para el cómputo de dicha superficie máxima edificable se estará a lo señalado en el Plan General.
2. No obstante, el proyecto de compensación, podrá asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.
3. Igualmente, los proyectos de gestión (compensación) podrá redistribuir la edificabilidad total del sector (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento al coeficiente señalado en los párrafos anteriores.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 39º.- Altura de la edificación

1. La altura máxima se establece en seis (6,00) metros al alero.
2. El número máximo de plantas será de dos, (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas las Normas del P.G.O.U.
3. La edificación existente no quedará fuera de ordenación aunque supere la altura máxima.

Artículo 40º.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrán al menos dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DOTACIONALES

Artículo 41º.- Posición de la edificación

La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela señalada en el Plano O.5.

Artículo 42º.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso que se pretenda establecer:

- Equipamiento educativo: cuarenta centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,40 m²/m²).
- Equipamiento deportivo: treinta centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,30 m²/m²).

Artículo 43º.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, incluida la planta baja.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 44º.- Dotación de aparcamientos

En el interior de la parcela deberán disponerse al menos dos plazas por cada 100 m² de edificación, una de ellas al aire libre.

REGULACIÓN Y DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 45º- Condiciones de edificación

Serán las necesarias para llevar a cabo los usos complementarios permitidos.

Artículo 46º- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m², pudiendo incrementarse hasta 0,1 m²/m², en el caso de necesidad de instalación de infraestructuras en estas zonas.

Artículo 47º- Altura máxima

Las edificaciones no podrán tener una altura total mayor de 4 metros y se desarrollarán en una planta, salvo las vinculadas a infraestructuras que podrán tener la altura total necesaria para el desarrollo de su función y se desarrollarán en una planta.

Artículo 48º.- Diseño de los espacios libres.

1. En el diseño de los espacios libres se incluirán criterios de biodiversidad, conectividad ecológica y una concepción reticular, para que a través de los mismos se procure evitar la colmatación de las zonas edificadas y establecer una transición al suelo rústico.
2. El diseño de los espacios libres y los materiales que se empleen en los mismos, permitirán el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatible con el entorno natural, como juegos de niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

NORMATIVA AMBIENTAL

Artículo 49º Plan de Vigilancia Ambiental

1. Las obras a realizar se llevarán a cabo conforme a los principios de gestión ambiental del reglamento EMAS o normas ISO 14000, siendo éste un condicionante de cara a la adjudicación de las obras.
2. En cualquier caso, previo al inicio de las obras, se realizará por parte de un equipo técnico especializado en la materia un Plan de Vigilancia Ambiental para establecer el sistema de control que se llevará a cabo en el seguimiento de la evolución de las alteraciones ambientales inducidas en las distintas fases del proyecto, construcción y posterior explotación del ámbito de actuación.

Artículo 50º Medidas preventivas y correctoras en la fase de diseño y construcción

1. Protección de la atmósfera

Las emisiones a la atmósfera deben mantenerse 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, en sus modificaciones parciales y demás legislaciones aplicables en la materia, con tal objetivo:

- a. Se garantizará que la maquinaria y los vehículos empleados en el transporte de material tanto en el interior del ámbito de actuación como los transportes desde y hacia el mismo, deberán evitar las emisiones de partículas a la atmósfera.
- b. Durante la ejecución de las obras, se procederá al riego suficiente de las distintas zonas, especialmente en los períodos más secos, a fin de evitar la emisión de polvo a la atmósfera debido a la acción de la maquinaria. Se controlarán regularmente los parámetros de emisiones atmosféricas a lo largo del plazo y cronograma.
- c. A lo largo de estos períodos, no se podrán comenzar los movimientos de tierra sin que se encuentren dispuestos a pie de obra los medios materiales necesarios para proceder a la humectación del suelo.
- d. Se deberá establecer un procedimiento de limpieza periódica de los camiones que evite el arrastre y diseminación de sedimentos por vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- e. Durante la fase de excavación y urbanización la humectación de los viales y zonas de tierra incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación.

2. Protección contra el ruido

- a. Durante la ejecución de las obras, a efectos de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, se deberán de mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de todos los vehículos y maquinaria dotados de motor de combustión, así como cualquier otro mecanismo productor de ruido.
- b. Las emisiones de ruido no podrán sobrepasar los umbrales máximos establecidos en el Plan de Vigilancia y Seguimiento para proteger la salud y bienestar públicos. Serán igualmente de aplicación los umbrales establecidos en la normativa sectorial vigente (Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido) así como los valores guía establecidos por la Organización Mundial de la Salud.
- c. Se limitará la velocidad máxima de los vehículos durante la ejecución de las obras.
- d. En fase de obras, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- e. Para un adecuado control de la contaminación acústica se efectuarán mediciones del nivel sonoro según los parámetros y frecuencia recogidos en el Plan de Vigilancia.

3. Prevención de la calidad lumínica

Según las determinaciones contenidas en el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, el ámbito del SUD-4 deberá cumplir aquellos preceptos específicos para las zonas definidas como E3 así como el resto de medidas de carácter general.

- a. Se cumplirán los niveles lumínicos máximos según los umbrales recogidos en el anexo del Reglamento de la Ley 6/2006 para zonas E3, tanto para el flujo hemisférico superior como para las limitaciones de luz molesta procedente de las instalaciones de alumbrado exterior.
- b. Se cumplirá la reglamentación técnica específica para cada clase de alumbrado exterior contenida en el Reglamento de la Ley 6/2006: alumbrado viario, alumbrado peatonal y viario restringido, alumbrado de áreas de trabajo, deportivas o recreativas exteriores, alumbrado ornamental, alumbrado de seguridad, alumbrado de señales y anuncios luminosos,

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

alumbrado para actividades festivas y alumbrado específico (parques y jardines, rotondas y glorietas, etc.).

- c. Se cumplirá el régimen horario del uso del alumbrado exterior según los preceptos recogidos en el Reglamento de la Ley 6/2006 (art. 23).

Se exponen otras medidas complementarias orientadas a la disminución de la intensidad de la luz, el control del momento de apagado y la correcta altura y orientación de focos, todo ello con el fin de evitar la dispersión lumínica y el derroche de energía.

- d. La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior de las zonas que se desarrollan y especialmente en zonas que sean colindantes con zonas rústicas.
- e. Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
- f. Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica.
- g. Eliminación de obstáculos a las luminarias por medio de podas selectivas del arbolado.
- h. Orientación correcta de la iluminación ornamental exterior de los edificios; esta iluminación deberá dirigirse de arriba hacia abajo, y no al revés.
- i. La altura de los báculos se adecuará al tipo de iluminación buscada, de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
- j. Se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital.
- k. La iluminación se realizará, preferentemente, con lámparas de bajo consumo.
- l. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo, siempre que ello sea posible, la visión directa de las fuentes de luz, para lo que se utilizarán, deflectores, pantallas y paralúmenes, todo ello con el fin de evitar la dispersión del haz luminoso y, consecuentemente, paliar en lo posible la luz intrusiva.
- m. En los proyectos de detalle que se realicen posteriormente a la aprobación del Plan Parcial se podrá requerir:
- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

- La relación luminancia/iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

4. Protección del suelo

- a. Se deberán delimitar espacios específicos para la maquinaria y las acumulaciones de tierras. Esta área debe garantizar que en caso de vertido accidental no se produzca la contaminación del subsuelo, impermeabilizando las zonas de reparación y cambios de aceite de la maquinaria.
- b. Se deberá retirar la capa superficial de suelo en las áreas afectadas por excavaciones y movimientos de tierra, acopiándolos en condiciones adecuadas para su posterior utilización. El horizonte A debe retirarse separadamente y si es posible, los 5 centímetros superficiales donde se encuentran las semillas y plántulas existentes en el suelo. Se almacenará en una zona plana y en montones de sección trapezoidal que no superen los 150 cm. de altura con los cuidados necesarios que requieran de abonado y riego.
- c. Se establecerá un sistema de limpieza de las cubas de los camiones, de manera que se establezcan zonas correctamente señalizadas e impermeabilizadas, de manera que se eviten vertidos incontrolados.
- d. En caso de ser necesario realizar durante las obras tareas de reportaje de la maquinaria, para evitar la contaminación del suelo se deberán disponer de espacios específicamente diseñados para ello según lo previsto en la legislación vigente.
- e. El resto de operaciones de mantenimiento de los vehículos y maquinaria no se permitirá realizarlas en el ámbito del Plan Parcial.
- f. Los sobrantes se llevarán a zonas demandantes y, en su defecto, a rellenos autorizados.
- g. Los acopios de tierra vegetal que se realicen para utilizar en los trabajos de restauración paisajística, serán de dos metros de altura máxima, debiéndose realizar en terreno horizontal y adecuado a tal fin. Con la finalidad de mantener su fertilidad y estructura, deberán ser regados y abonados periódicamente hasta su utilización.
- h. Cada contratista encargado de realizar las obras debe entregar un Programa Ambiental para limitar riesgos de vertidos.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

5. Protección del sistema hidrogeológico

- a. Los posteriores proyectos de desarrollo del Plan Parcial potenciarán la implantación de sistemas de drenaje sostenibles para reducir la impermeabilización del suelo, aplicando donde sea posible soluciones técnicas para este fin (pavimentos permeables, cunetas verdes y franjas filtrantes, zanjas de infiltración, depósitos de detención, aparcamientos ecológicos, etc.) junto a otras medidas de carácter no estructural (limitar el uso de herbicidas en parques y jardines, controlar las zonas de obra para evitar el arrastre de materiales, recogida y reutilización de pluviales, etc.).
- b. Se garantizará que no se contaminen las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por contaminación procedente de las instalaciones más contaminantes durante la fase de obra (plantas de hormigonado, asfaltado, machaqueo).
- c. Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria empleada, así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que serán entregados a gestor autorizado.
- d. Se deberán utilizar desencofrantes, aceites y grasas lubricantes con elevada biodegradabilidad y baja toxicidad.
- e. Se racionalizará el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores, sobre todo fertilizantes, biocidas y aceites y grasas lubricantes. Para el caso de las labores de jardinería se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente, las enmiendas del suelo y fertilizantes orgánicos sin turba, los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta, las técnicas de control integral de plagas o los lubricantes altamente biodegradables.
- f. Se reutilizarán las aguas pluviales, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios, bocas de riego y tomas de agua de lavado de vehículos. El agua residual no utilizada de este modo, será vertida a la red general municipal.
- g. Se instalarán dispositivos de desbaste y decantación de sólidos para el tratamiento de las aguas residuales generadas en las zonas de instalaciones y parque de maquinaria, así como las de escorrentía que atraviesen los vertederos de materiales inertes que en su caso hubiesen de ser establecidos, que en todo caso requerirán autorización de vertido.
- h. Deberán efectuarse inspecciones periódicas para comprobar el buen estado estructural y funcional de la red de colectores y arquetas de aguas pluviales y

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

residuales del complejo, con el fin de minimizar el riesgo de que se produzcan retenciones, fugas y/o vertidos accidentales al medio.

6. Vegetación y fauna

- a. Se deberán evitar posibles afecciones sobre las especies de fauna y flora presentes en el área de actuación teniendo en cuenta que se trata de un Parque Natural y ZEPA.
- b. Para proteger la vegetación de entidad se procederá a la señalización de las zonas de actuación de manera adecuada, principalmente aquellas especies de especial interés.
- c. Los acopios temporales de tierra necesarios se realizarán en zonas preferentemente afectadas por las obras y, en su defecto, en áreas desprovistas de vegetación.
- d. Se deberán implantar medidas específicas destinadas al control de las especies alóctonas de carácter invasor, tales como control de los materiales de relleno, revegetación inmediata de las nuevas superficies generadas con al menos especies pratenses y eliminación de las especies invasoras en las proximidades de la zona del proyecto. La eliminación serán preferentemente por medios mecánicos, evitando el empleo de productos químicos.
- e. En los proyectos de desarrollo del Plan Parcial se deberán adoptar medidas específicas para fomentar la vegetación tanto del viario como del resto de sistemas generales, adoptando como criterio el uso de especies vegetales que se adapten a las condiciones ambientales del entorno, a la eficiencia hídrica, y a la fijación de contaminantes atmosféricos, que favorezcan la conservación de la fauna y el valor estético.

7. Protección del patrimonio cultural

- a. En el caso que se deban realizar movimientos de tierra en áreas identificadas como áreas de presunción arqueológica o que se encuentren cercanas a bienes inventariados del patrimonio histórico-cultural, se cumplirán las directrices de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- b. Se evitará daño o deterioro de los bienes arquitectónicos incluidos en el entramado urbano de los núcleos, promoviendo su recuperación o restauración en caso de ser necesario.
- c. Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera un yacimiento o cualquier hallazgo que se considere pudiera contener significado arqueológico, la empresa responsable de las obras deberá paralizar cautelarmente las labores que pudieran afectarle y remitir de forma inmediata al Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Deporte un informe del hecho para su valoración y para determinar si

CVE-2015-6633

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

procede una excavación de urgencia con el fin de recuperar los restos arqueológicos, no reanudando la actividad en dicho punto hasta que se le comunique por el Servicio mencionados el permiso correspondiente.

8. Protección del paisaje

- a. Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonice con el medio, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- b. El posterior Proyecto de Urbanización deberá incorporar un apartado con medidas de integración paisajística de la totalidad del ámbito, con sus accesos y el sistema de equipamientos y espacios libres.
- c. El Plan Parcial y sus documentos de desarrollo fomentarán la generación de corredores verdes y la integración visual de los viales, zonas de aparcamiento y espacios libres mediante la disposición de especies vegetales.
- d. Al final de la fase constructiva, deberán ser restaurados paisajísticamente todos aquellos terrenos que se hayan podido ver afectadas por la ocupación temporal de instalaciones auxiliares, viales, extracción de préstamos y vertederos.
- e. La selección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de restauración deberá hacerse sobre la base de las especies de frondosas presentes en la zona.

9. Gestión de residuos

- a. El Proyecto de urbanización y los Proyectos técnicos de desarrollo incluirán un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD's) previsto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y se adecuará al Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- b. El Proyecto de urbanización y los Proyectos técnicos de desarrollo deberán identificar el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Este espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar su protección frente a las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

- c. Los materiales sobrantes de las excavaciones, excedentes de tierras, así como otros residuos generados durante el desarrollo del presente proyecto, independientemente de que estén catalogados o no como residuos peligrosos, serán entregados a gestor autorizado. Antes de demoler se realizará un estudio para comprobar la peligrosidad de los materiales.
- d. Mientras se encuentren en su poder, los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, evitando en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.

Artículo 51º Medidas ambientales en la fase de explotación

- 1. Se deberá poner en funcionamiento un plan de ahorro y reutilización del agua.
- 2. Se deberán implantar sistemas inteligentes de riego que empleen agua reutilizada o aprovechen la red de aguas pluviales propuesta en el Plan, siempre con la autorización del organismo competente y con las debidas garantías de salubridad.
- 3. Utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, evitando la contaminación lumínica, en los espacios públicos y lugares comunes de los nuevos desarrollos. Del mismo modo se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar la sobreiluminación.
- 4. Se deberá potencia al máximo el empleo de iluminación natural, de manera que la iluminación artificial sólo sea utilizada en horario nocturno o en condiciones especiales.
- 5. Se potenciará el transporte colectivo y los medios de transporte no motorizados.
- 6. En los nuevos ajardinamientos no se emplearán especies invasoras como: Plumero (*Cortaderia selloana*), lila de verano (*Buddleja davidii*), uña de gato (*Carpobrotus* sp.), senecio (*Senecia mikanioides*) o tritonia (*Croscosmia x croscconiiflora*).
- 7. Se instalarán barreras vegetales que actúen como pantalla visual como medida de integración visual, para lo cual deberán presentar el tamaño y porte adecuado y situarse frente a los edificios que se pretenden integrar.
- 8. Gestión adecuada de todos los residuos según sus características.

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

Artículo 52º Presupuesto de las medidas ambientales

1. Todas aquellas medidas que sean presupuestables se deberán incluir en los proyectos correspondientes como unidad de obra con su partida económica. En el caso de aquellas que no se puedan presupuestar se deberán incluir en los pliegos de prescripciones.

DISPOSICIONES FINALES

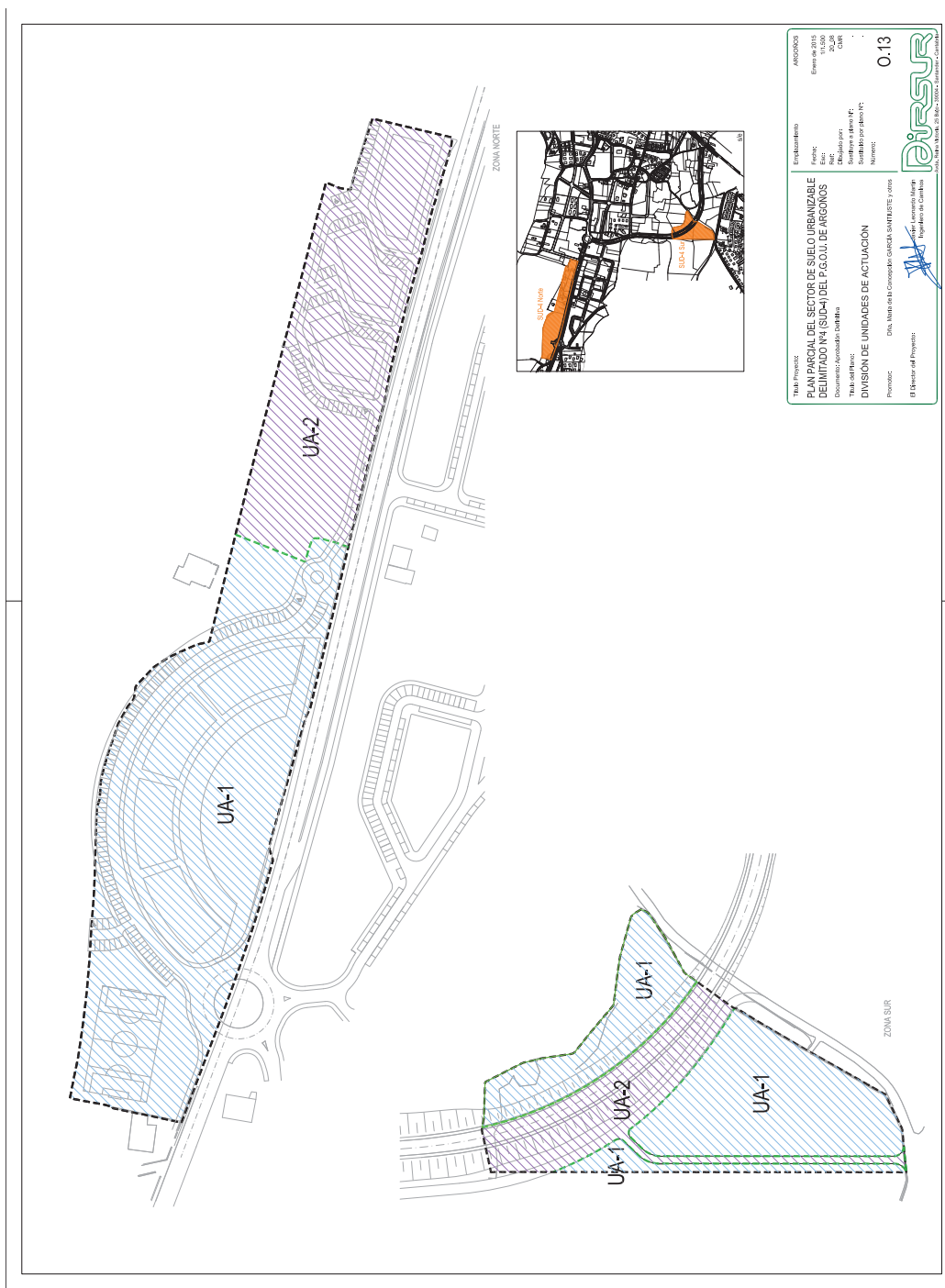
Artículo 53º- Derogación y vigencia

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales en vigor, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, se opongan a las presentes Ordenanzas, manteniendo su vigencia las que traten aspectos complementarios y no presenten oposición.

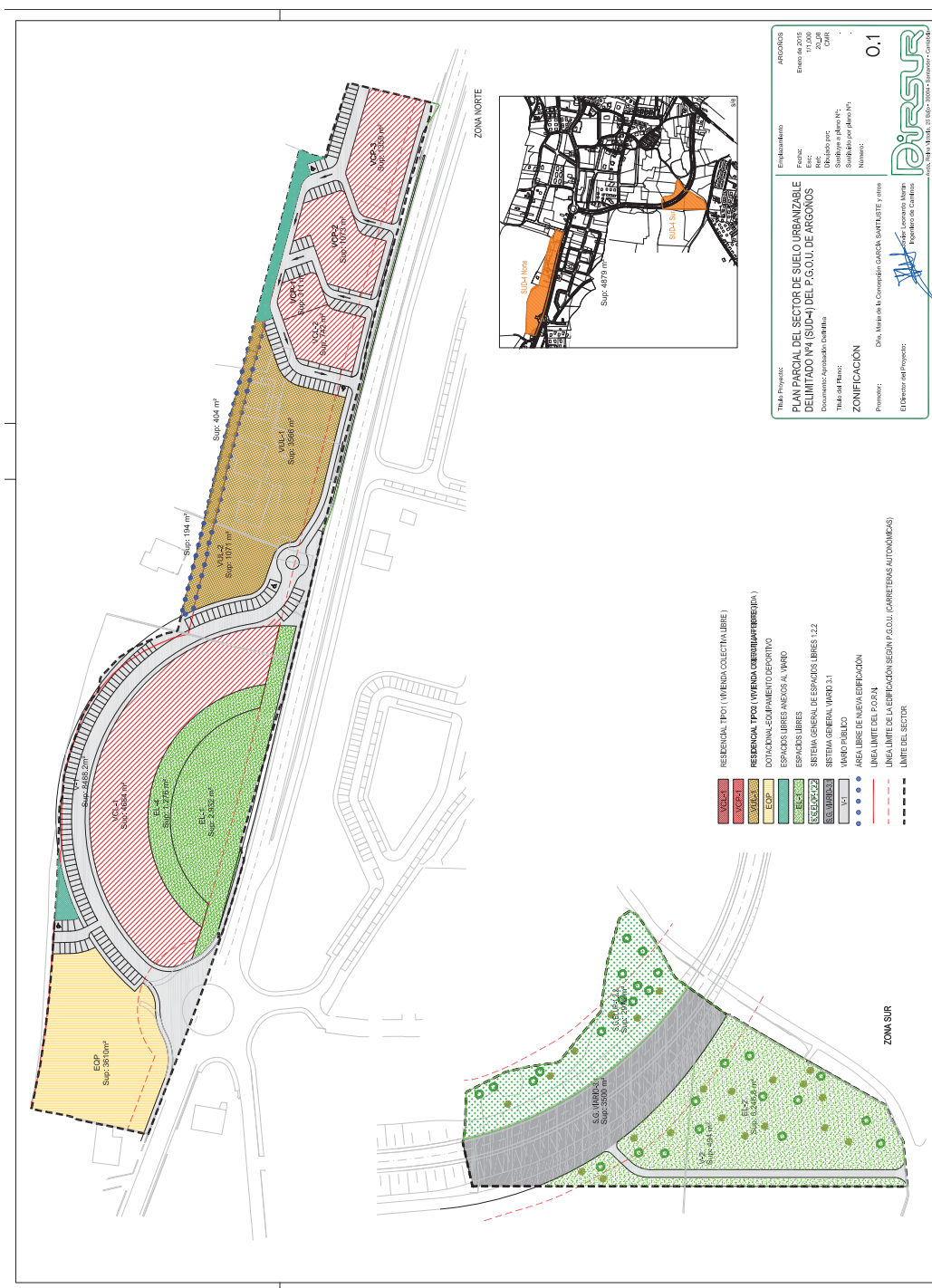
Artículo 54º- Modificación

Cualquier alteración de estas Ordenanzas que exceda de la mera aclaración o interpretación de las mismas requerirá el trámite de modificación puntual del planeamiento previsto en la Ley del Suelo.

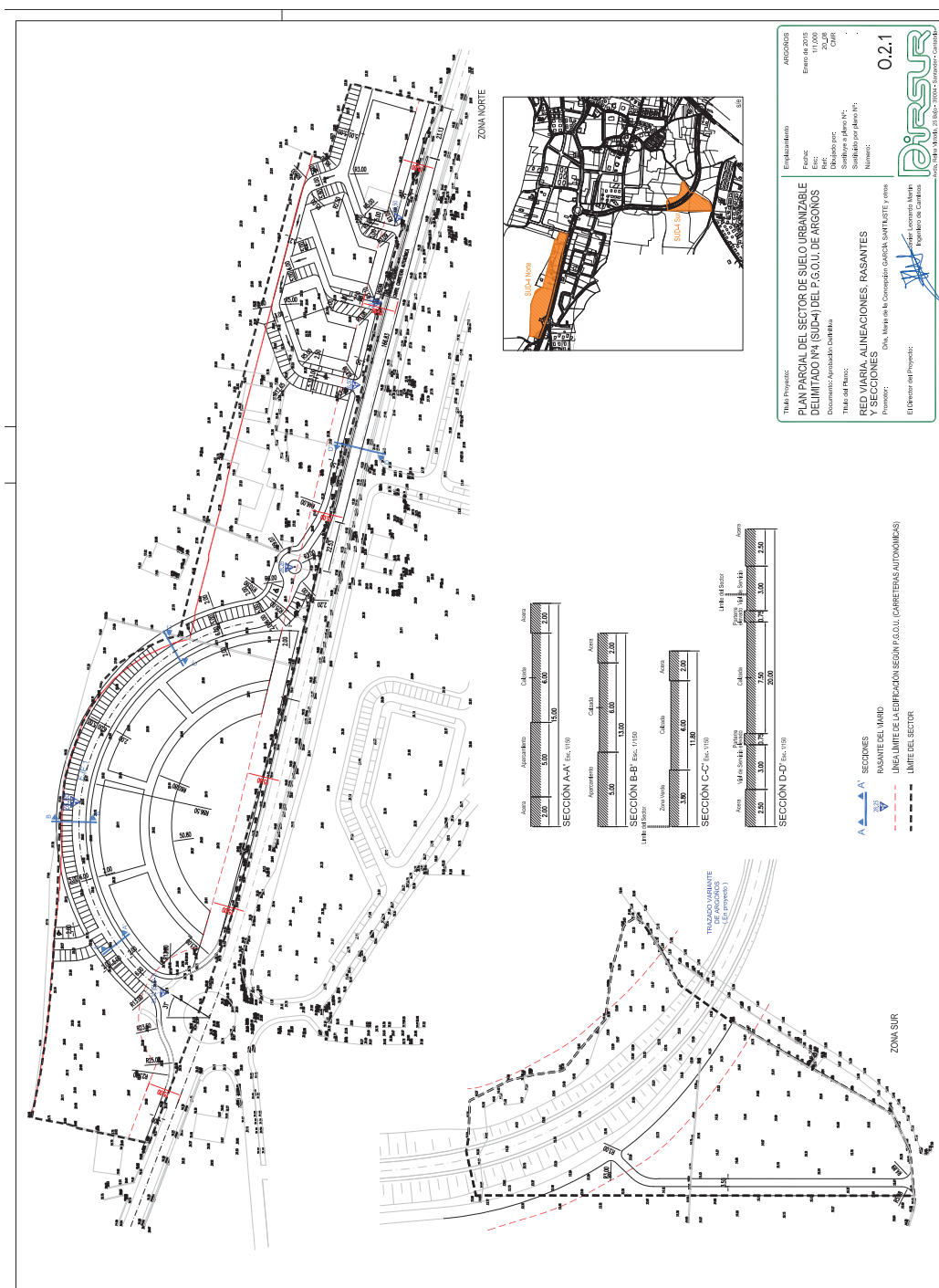
MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50



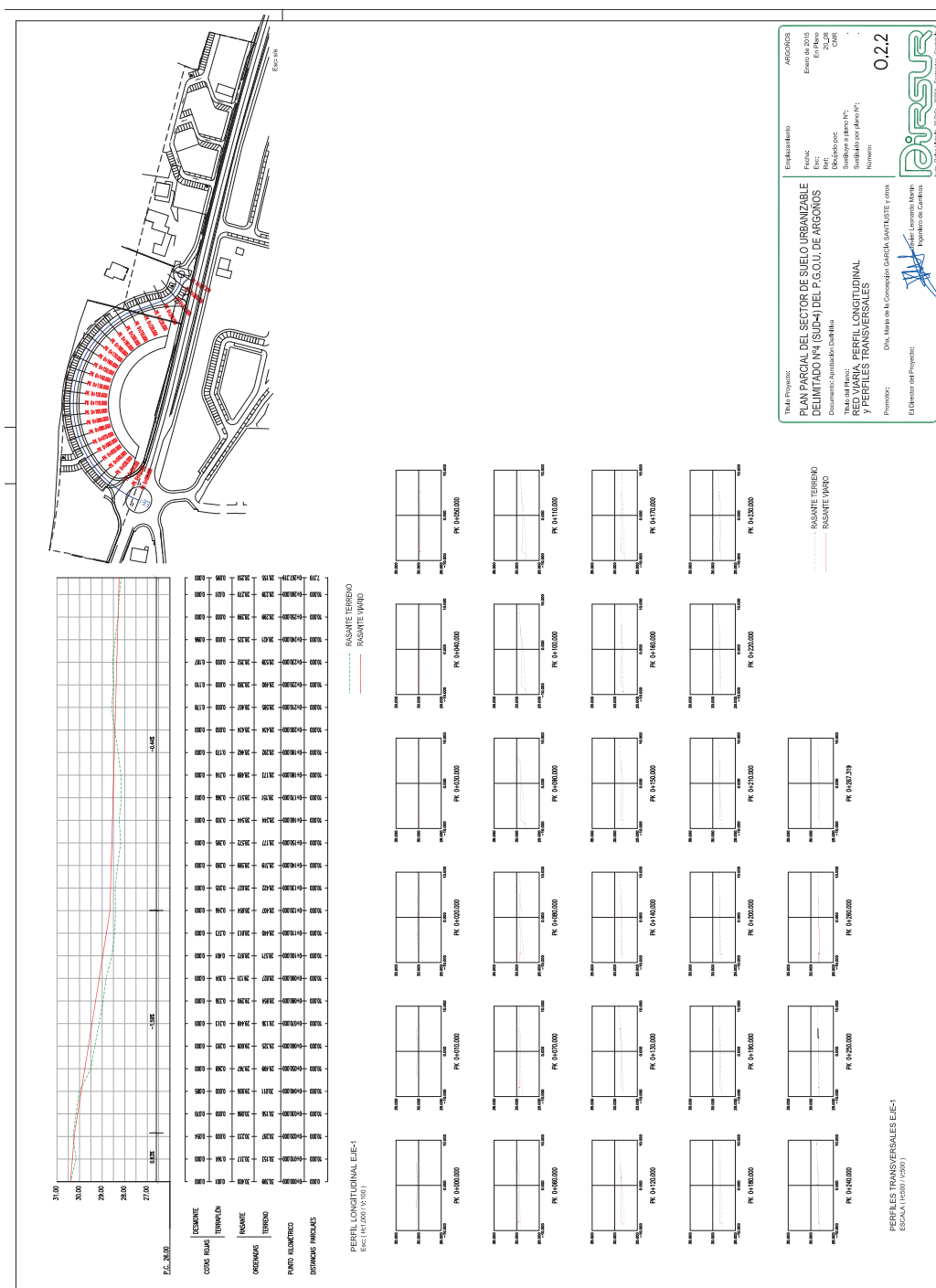
MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50



MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50



MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

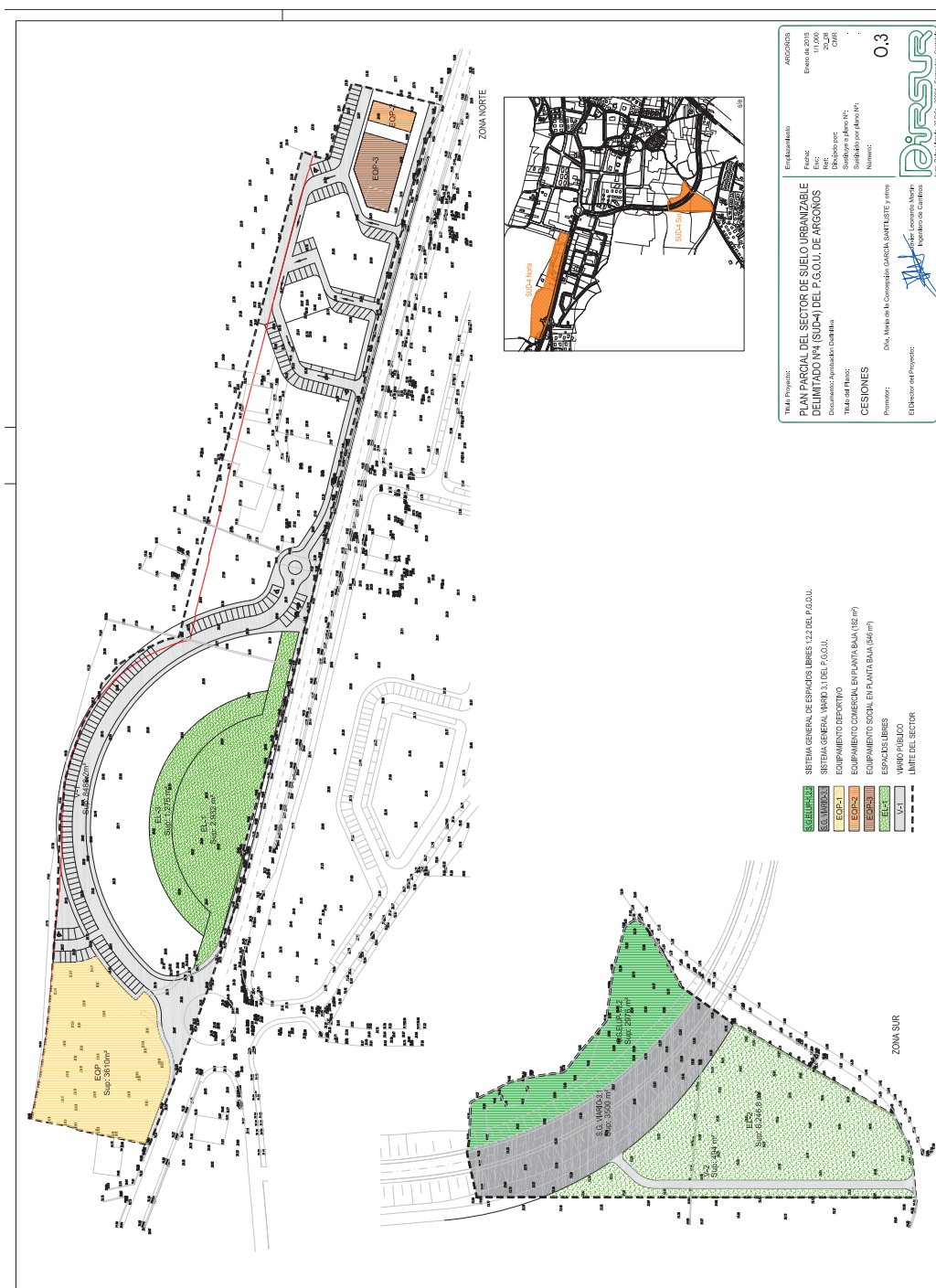


MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

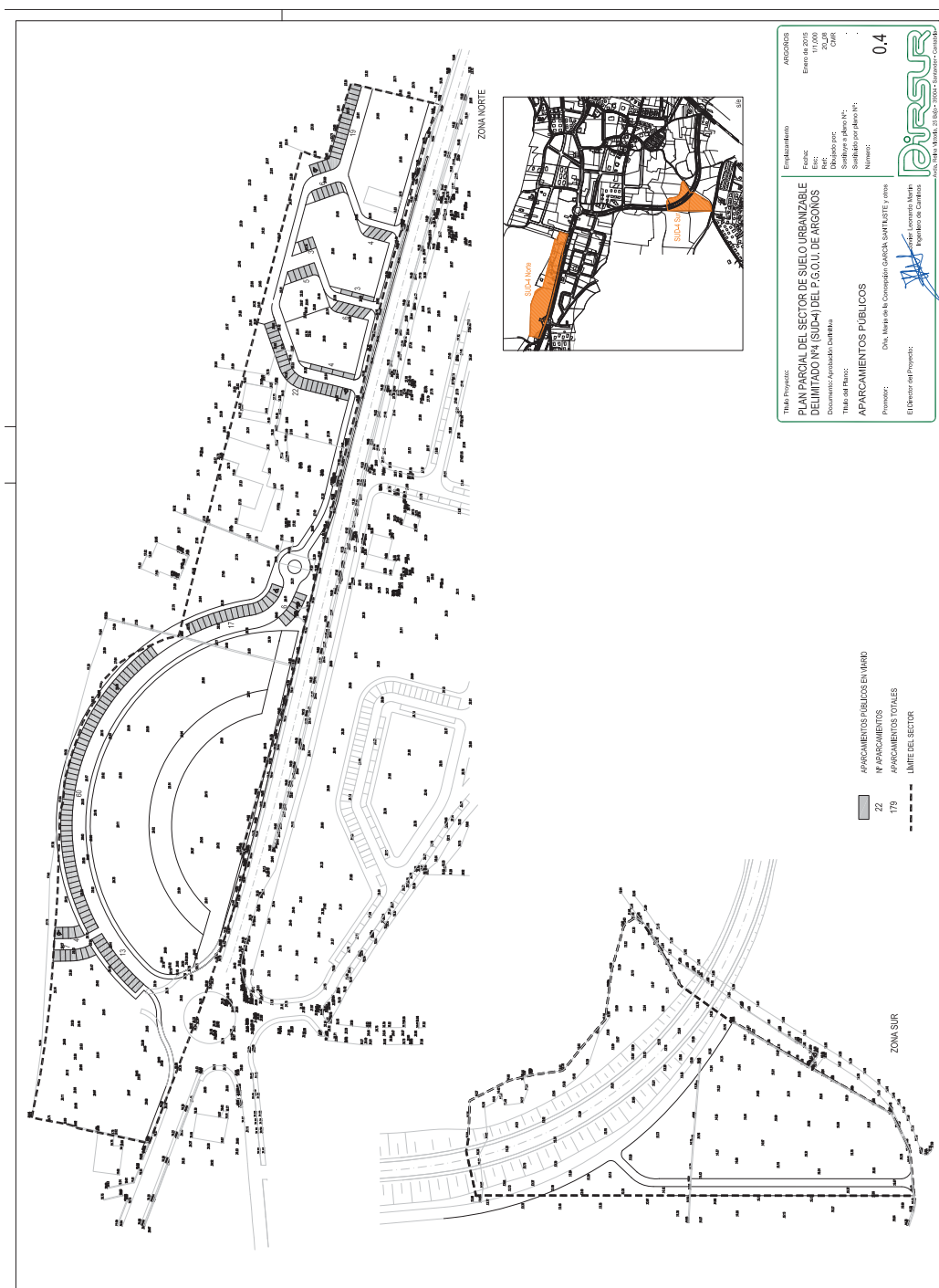


CVE-2015-6633

MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50



MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50



MIÉRCOLES, 1 DE JULIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 50

