SECTORES SUP	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Plan Parcial 1	178.240	0,60
Plan Parcial 2	56.225	0,60
Plan Parcial 3	45.480	0,30
Plan Parcial 4	39.960	0,40
Plan Parcial 5	22.920	0,60
Plan Parcial 6	32.700	0,60
Plan Parcial 7	131.306	0,60
TOTAL	506.831	0,5573

La superficie del ámbito del Sector que queda comprendido dentro de la zona de influencia es de 16.285 m2 a los que aplicados los 0,5573 m2/m2 dan un total de 9.075,63 m2. Dentro de ese ámbito existen varias calificaciones de suelo todas ellas sin edificabilidad asignada (viales, espacios libres, cesión a la marisma Alday), excepto la superficie de Suelo Industrial S1 que abarca 8.200,00 m2. La edificabilidad prevista sobre ese suelo industrial es de 1,1 lo que supone que es posible edificar: 9.020,00 m2 y por lo tanto la edificabilidad en el ámbito del sector comprendido en la zona de Influencia es de: 9.020,00/16.285 = 0,5538 m2/m2 que es inferior a la media del suelo urbanizable programado en el conjunto del término municipal según lo establecido en el artículo 58-1-b) del Reglamento de desarrollo de la Ley de Costas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento, correspondiente con el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal, en la sesión del 27 MAR. 2014
Camargo, a 11 ABR. 2014
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento, corresponde con el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal, en la sesión del
EL SECRETARIO.

CVE-2014-6025

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.1 Condicionantes del planeamiento de rango superior

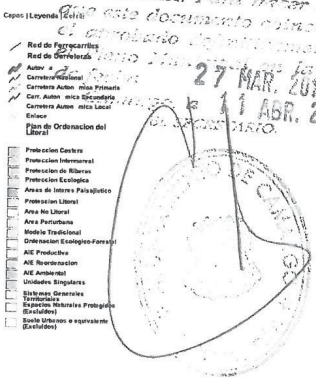
El marco de actuación que ofrece el Plan General de Ordenación Urbana es bastante amplio, ya que en lo fundamental, sólo fijan el uso característico (Productivo Industrial en las categorías I y II y el Hospedaje), los usos compatibles. La edificabilidad varía en función del Grado, al igual que la altura máxima o número de plantas. No obstante, la edificabilidad se ajustará a la parcela neta.

El planeamiento superior establece las conexiones básicas del ámbito de actuación con el resto de la malla municipal y que se concretan en el acceso a través del viaducto sobre el ferrocarril (calle Julio de Pablo) y en la calle medianera entre el sector y el Polígono Industrial adyacente (calle Enrique Gran).

El punto de conexión de sector a esta red viaria queda definido por el emplazamiento de dos glorietas, la mayor de ella definida por el Plan General, y ambas parcialmente ejecutadas. Estas conexiones y las dimensiones y situación de las glorietas son los mayores condicionantes a la hora de ordenar el sector.

El Plan General contiene un esquema viario casi perimetral que, naturalmente, el Plan Parcial respeta. Cabe señalar una cierta contradicción en el límite norte señalado en el Plan General que mantiene una alineación no coincidente con la del viario parcialmente ejecutado. Se ha considerado que deben reajustarse los límites adaptándolos al viario ya ejecutado. Se trata de un reajuste o adaptación a la realidad del terreno que no tiene trascendencia en la ordenación y posterior gestión del planeamiento.

En cuanto al Plan de Ordenación del Litoral, el Sector 2 Alday se encuentra en área no litoral.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en la sesión del 27 MAR. 2014
EL SECRETARIO,
1 1 ABR. 2014

CVE-2014-6025

2.1.2 Condicionantes del medio físico

La zona ante la cual nos encontramos se caracteriza por ser sensiblemente llana, no presentando dificultades para la implantación de usos industriales o comerciales.

Las características portantes del terreno son relativamente malas ya que existen fangos en capas superficiales, aunque, mejores que las de la zona en que se ha efectuado la implantación del Centro Comercial VALLE REAL a tenor de la información disponible a la que nos hemos referido en el apartado de Información Urbanística.

Estos factores pueden exigir la cimentación profunda de los edificios y, quizá, algún tratamiento de precarga en las áreas de estacionamiento. En todo caso estas cuestiones deberán resolverse en fases posteriores del proceso de implantación.

2.1.3 Reservas de suelo para Sistemas Locales

2.1.3.1 Según la ficha de desarrollo que figura en el Plan General vigente y bajo el termino "Indicaciones sobre la ordenación", las cesiones debería de concentrase en el área Sur del Sector. La propuesta sitúa en el área sur la mayor parte de las cesiones que de alguna manera están parcialmente consolidadas por la ocupación de los terrenos por parte municipal. Se ha considerado sin embargo que situar al norte una gran porción de la superficie destinada a Espacio Libre permitiría dar valor a la estación de FEVE y su conexión viaria y peatonal con el resto de la trama municipal. Por otro lado este espacio libre retranquea obligatoriamente a la edificación de los accesos a la Marisma de Alday, que es un espacio municipal protegido.

2.1.3.2 Cumplimiento de estándares.

Superficie del sector según ficha Plan General:	56.225,00 m2
Superficie del Sector según medición topográfica:	62.360,00 m2
Edificabilidad total:	33.734,00 m2
Espacios libres de Uso Público (20m2/100 m2 edif):	6.746,00 m2
	10%s/62.524: 6.236,00 m2
Equipamiento Servicios de interés público y social	4%s/62.524: 2.495.60 m2
Aparcamiento 1ud/50 m2 edificados:	675 Uds.

Justificación de las reservas.
El Espacio Libre de Uso Público se divide en dos áreas. La primera se sitúa en el extremo norte del sector de acuerdo con lo señalado anteriormente y tiene una superficie de 4.296,00 m2. Y por último en la zona sur se reserva el resto de 2.450,00 m2 en la confluencia de la calle Julio de Pablo y las vías de FEVE. La superficie total es de 6.746,00 m2. Además de esta cesión obligatoria se propone la cesión de un sobrante de la ordenación situado en el extremo norte que por sus dimensiones y superficie no es susceptible de calificarse como Espacio Libre al no cumplir ni la dimensión mínima de 1.000 m2, ni la regularización de la inscripción

CVE-2014-6025

de un círculo de 30 m de diámetro. Esa superficie de 557 m2 se incorporará a la Reserva Municipal de la Marisma de Alday con la colinda por el Norte.

El equipamiento de servicios de interés público y social se emplaza en el extremo sur del sector ajustándose a las edificaciones de tipo invernadero que el Ayuntamiento mantiene en esa zona. La superficie de 2.773,00 m2 es superior al estándar. En este espacio y de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento debería destinarse a uso deportivo la mitad de la superficie. El Ayuntamiento deberá decidir, en su caso, y durante la redacción del Proyecto de Compensación las superficies destinadas, dentro de este equipamiento, a deportivo, comercial y social.

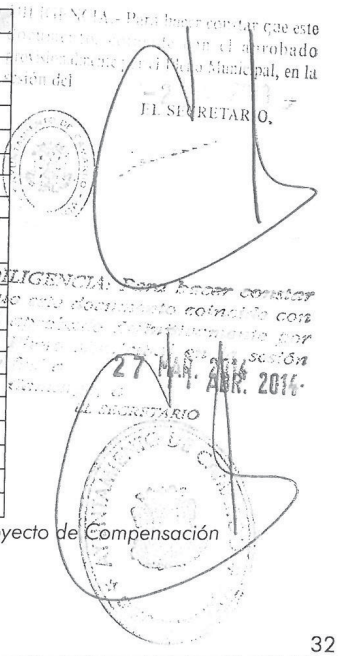
En cuanto a aparcamientos, los espacios en vía pública destinado a este fin arrojan un total de 338 plazas por lo que el resto deberán reservarse dentro de las parcelas edificables en proporción a su edificabilidad respectiva. Los aparcamientos en vial público cumplen con el Art. IX.6.3 del PGOU 1988. El Proyecto de Urbanización podrá adoptar soluciones de aparcamiento que, respetando las determinaciones del PGOU y del Plan Parcial, pueden hacer variar estas cifras manteniendo el criterio de que el numero de plazas se resuelva en el interior de las parcelas en lo que no sea posible del viario. En todo caso el 50% de las plazas serán públicas (Art. 40.3 y 4 de la Ley del Suelo de Cantabria)

2.1.4 Aprovechamiento.

En el siguiente cuadro se resumen y comparan los estándares y aprovechamientos según la legislación y el Plan General vigente y la propuesta del Plan Parcial

	LEGISLACION	PGOU. 88	Plan Parcial
situación		vigente	
SUPERFICIES		56.225,00	62.360,00
Viario público			18.878,00
Aparcamiento superficie	674		338
Aparcamiento interior			337
Aparcamiento TOTAL	674		675
E.L.U.P 1			2.450,00
E.L.U.P 2			4.296,00
E.L.U.P TOTAL	6.746	5.623	6.746,00
Equipamiento	2.501	2.250	2.773,00
Suelo Industrial 1			21.231,00
Suelo Industrial 2			11.645,00
APROVECHAMIENTO			
PATRIMONIALIZABLE		24.242	24.242,00
AYUNTAMIENTO		654	654,00
TOTAL		24.896	24.896,00
EXTERIORES S.G.2.1		4.522	
EXTERIORES S.G.2.2		4.315	
suelo privado			

Nota: Los aprovechamientos se ajustarán mediante Proyecto de Compensación



CVE-2014-6025

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ... con el aprobado ... por el Pleno ... en sesión de fecha ... Cantabria
24 MAR. 2014
1 ABR. 2014
... provisionalmente por el Pleno Municipal, en la sesión del
EL SECRETARIO,

2.2. PROPUESTA DE ORDENACION

Fachadas

La forma del sector, con un desarrollo lineal paralelo a las grandes infraestructuras de transporte del área (ferrocarril y autovía), determina la mayor importancia de las fachadas con orientación Este y Oeste frente a las orientaciones Norte o Sur. Aunque no conviene descuidar estas dos fachadas puesto que una, la Sur, será apreciada desde el paso superior y otra, la Norte será la fachada vista desde la zona verde. Además puesto que el suelo industrial está "partido" por el acceso rodado y peatonal al sector mediante la glorieta definida por el Plan General; las fachadas volcadas a la misma deberán ser tratadas con especial interés.

Las fachadas Este y Oeste tienen más longitud y además serán las percibidas desde las mencionadas redes de transporte (ferrocarril y autovía). Así la fachada Este será la de acceso principal y la que será vista desde el ferrocarril y autovía. Permite una organización muy racional de las operaciones de carga y descarga desde el vial de acceso, sin crear interferencias con la circulación interior ni con el estacionamiento de los turismos.

Acceso rodado

Se mantiene el acceso rodado según las previsiones del Plan General, desde la gran glorieta parcialmente ejecutada en la actualidad; dicha glorieta conecta con el viario interior del Plan Parcial que tiene otro punto de conexión exterior en el extremo norte del ámbito. El área sur en el que se concentran los equipamientos que tienen su acceso formalizado actualmente por la calle Julio de Pablo.

Acceso y circulación peatonal

Se han respetado las secciones tipo de viales previstas en el Plan General de aceras, aparcamientos y calzada. Las aceras tendrán un ancho superior al establecido para las secciones viarias en el Plan General al considerarlas insuficientes y en cumplimiento con la Orden Viv/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por ello el ancho de las aceras será al menos de 2,10 m.
Creemos que en general hay que darle un carácter indicativo que pueda ser matizado en el Proyecto de Urbanización, dejando a salvo, eso si, las reservas de aparcamientos previstas en este Plan Parcial que se consideran mínimas.

Ordenación

La ordenación viene marcada en el propio Plan General: El sector de forma muy alargada en el sentido norte sur (614,00 metros por 136,00 en su parte más ancha) está dividido en tres manzanas por el viario previsto. Con superficies de 25.527, 11.645 y 5.223 m2 de norte a sur. El resto es viario público y zona de cesión para

CVE-2014-6025

incorporar a las marismas de Alday con una superficie de 557 m2 y otra zona sin uso de reserva de FEVE de 530 m2. Ambas zonas situadas al norte del Sector. La manzana sur está ocupada anticipadamente por el Ayuntamiento y el Plan Parcial prevé conservar su uso como equipamiento siguiendo, además, las indicaciones de las fichas de Condiciones de Desarrollo contenidas en el PG88.

La colindancia con la Marisma Alday y la existencia del apeadero de FEVE del Centro Comercial de Valle Real han condicionado la situación de un ELUP en el extremo norte del sector que posibilita el alejamiento de la edificación a la marisma y la accesibilidad peatonal a la estación no solo del sector sino del polígono industrial ya consolidado y del conjunto de viviendas de Cros.

Análisis de alternativa a la ordenación

La ordenación viene prácticamente impuesta desde el Plan General ya que establece el viario estructurante que un Plan Parcial no puede alterar. Este viario que arranca de una glorieta existente rodea todo el sector por su orientación Este y Norte y por lo tanto suficiente para dotar de acceso a las parcelas que pudieran tener su frente a esa orientación. Además las edificaciones que se pretenderán construir vendrán determinadas por la actividad que se va a desarrollar y en general necesitan de parcelas de gran tamaño. No se han incorporado más viales que los ya establecidos por el Plan General ya que podrían dividir esas parcelas en superficies inferiores a las necesitadas para las actividades a desarrollar.
La zonificación queda también establecida en la ficha del Plan General al indicar que las cesiones deben situarse al Sur del Sector.
En la tramitación del Plan Parcial se han recibido varios requeridos por parte del Ayuntamiento e Informes Sectoriales que han ido dirigiendo la ordenación hasta la resultante objeto de análisis.
- El Ayuntamiento obligó a mantener el viario perimetral del Plan General que en principio se había suprimido por considerar que el viario ejecutado existente ya dotaba de acceso a las posibles parcelas resultantes.
- El Ayuntamiento también obligó a situar el equipamiento al Sur del Sector en donde está ubicado el Taller de Jardinería para poder asumir la ocupación actual.

La alternativa a la solución definitivamente propuesta se limita a situar todo el Espacio Libre de Uso Público al sur del Sector. Esta zonificación no aporta ventaja en la ordenación puesto que entonces la parcela al sur del vial que arranca de la glorieta existente, estaría ocupada casi en su totalidad por ese ELUP y el vial por lo tanto sólo serviría de acceso rodado a la parcela en el margen opuesto. El acceso a esa zona verde queda garantizado con el vial de mayor sección, la calle Enrique Gran. El vial estructurante establecido en el Plan General tiene un carácter de comunicación, rodada sobre todo, y creemos que cumple mejor su función si dota de acceso al mayor número de parcelas edificables, y presumiblemente de mayor tráfico rodado. Esta ordenación, la finalmente propuesta resulta más eficaz y eficiente en cuanto al uso de la red de comunicaciones.
Situar el ELUP al sur del sector permite un "contacto" poco deseado entre un suelo industrial y el espacio protegido de las marismas. No existiría zona de transición

CVE-2014-6025

para conseguir una graduación entre ambas zonas de cualidades ambientales tan opuestas. Además la situación del ELUP al norte consigue comunicar al usuario del apeadero de FEVE con las zonas urbanas a través de una zona verde intentando protegerlo o aislarlo de la actividad industrial.
A continuación se incorpora extracto del Informe de Sostenibilidad Ambiental que incluye un análisis ponderado de las alternativas de ordenación y la justificación ambiental de la ordenación finalmente propuesta.

2.2. INFRAESTRUCTURAS

Normalmente en este tipo de actuaciones de desarrollo sistemático de un terreno mediante la secuencia canónica de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación, se suele incluir en el Proyecto de Urbanización la definición y trazado de todos aquellos viales, redes y servicios precisos para que, una vez ejecutados, tengan la condición de solares las parcelas edificables resultantes. Generalmente tales infraestructuras y redes de servicios son objeto de cesión al Ayuntamiento, por lo que muchas veces, nos referimos a ellos como "obras de urbanización pública" para diferenciarlos de las obras de edificación y de acondicionamiento interior de la parcelas que, claramente, competen a los particulares.

En el caso que nos ocupa, la definición de las "obras de urbanización pública" se reducen a definir la sección completa de la calle a través de la que se organiza al acceso al sector, precisar el vial perimetral que bordea la manzana de mayor dimensión y esquematizar el diseño de las acometidas a las redes que discurren por los citados viales. A continuación se describen las soluciones propuestas, que deberán ser desarrolladas en el Proyecto de Urbanización.

Red viaria y aparcamientos

Es preciso completar la calle que discurre por el borde Oeste del sector hasta alcanzar la sección prevista en el Plan General (24 metros), terminando de ejecutar la glorieta de acceso al interior del espacio industrial, ya que la red viaria de acceso al sector se encuentra ejecutada en buena parte. El viario se completa con la calle de 15 metros que bordea la manzana de mayor tamaño situada al norte.

En relación a los aparcamientos, teniendo en cuenta que la superficie máxima edificable es de 33.733 m² y que las exigencias de plazas de la Ley del Suelo de Cantabria son más restrictivas que las marcadas por el Plan General vigente, es decir una plaza por cada 50 m² edificables, resultan precisas 675 plazas. En la superficie de los viales públicos se dan cabida a 338 plazas por lo que el resto deberá reservarse en el interior de las parcelas privadas. Esta reserva en las parcelas debe considerarse mínima y acumulativa de modo que si una de las parcelas cubre las necesidades totales la otra quedaría liberada de esa carga pues se trata de un estándar aplicado al conjunto del sector.

CVE-2014-6025

Parte del vial, que llamamos calle A, está afectado por la reserva de suelo que debe destinarse a FEVE. En esta zona no se han grafiado plazas de aparcamiento para justificar que se cumple con el estándar obligatorio sin necesidad de ocupar esa zona de reserva.

Redes de abastecimiento y saneamiento

La red municipal, gestionada por la empresa ANSA, existente en la zona y desde la que hay que efectuar la acometida discurre, precisamente, por el vial de acceso al sector, por lo que la acometida a los edificios se realiza directamente. Dicha acometida se puede realizar desde un punto o desde dos puntos a la vez, siendo recomendable esta segunda opción ya que permite una gestión más eficaz de la red al permitir mantener el suministro parcialmente en caso de avería. Será necesario proyectar una red auxiliar para el riego de las zonas verdes.
Para la estimación de consumo partiremos de las siguientes hipótesis:

Demanda de agua 5 litros/día por m^2 construido
Riego 20 m^3/día
Caudal necesario en hora punta (consumo concentrado en 10 horas):

$$\frac{5 \times 27.500 + 20.000}{86.400} \times 2,4 = 4,36 litro/seg$$

Se debe disponer un tanque contra incendios de 250 m^3 de capacidad. Se exige que dicho tanque se puede llenar en las 14 horas restantes del día, lo cual supone un caudal de:

$$\frac{250.000}{14 \times 3.600} = 4,96 litro/seg$$

Los consumos anteriores son alternativos y, por tanto, se puede adoptar un consumo de cálculo de 5 litro/seg.
Se resuelve mediante tubería de Ø 125 mm para la acometida principal; las zonas de riego se abastecen mediante tubería de Ø 63 mm.
Se incluye la correspondiente red de hidrantes.
En cuanto a la red de alcantarillado, de acuerdo con las indicaciones al respecto de los Servicios Municipales:
- Las aguas de lluvia se recogerán y se conducirán por gravedad al arroyo que discurre por el extremo Norte del Sector, de modo que se incremente al aporte de agua a los terrenos de la antigua zona marismeña que el Ayuntamiento ha recuperando.
- La solución prevista para las aguas negras de la zona en el Plan General contemplaba la construcción de una estación depuradora al servicio del sector que nos ocupa y del que acoge el Centro Comercial VALLE REAL. La ejecución del saneamiento de la Bahía de Santander libera de esta obligación al sector.

CVE-2014-6025

Red eléctrica

La red existente de alta tensión enterrada en la acera que discurre por la zona Sur del sector servirá para realizar la acometida, desde una de las arquetas existentes, llevando la conducción en alta por la calle Enrique Gran de acceso al Sector, de modo que los centros retransformación queden instalados en el interior de los edificios. En principio la canalización estimada es de tres tubos de diámetro Ø 120 mm. El emplazamiento concreto de los centros y dimensionamiento corresponderá a los Proyectos de Urbanización y Edificación.

provisionalmente por el Pleno Municipal en la sesión del
EL SECRETARIO,

Red de alumbrado público

La iluminación del vial de acceso, la glorieta de entrada y vial perimetral se considera urbanización pública. Como ya existe alumbrado público en la acera opuesta, se ha optado por una disposición de báculos y luminarias análogas a ella en la acera incluida en el ámbito del sector que nos ocupa, pero al tresbolillo respecto a aquellos.

Red de gas y telefonía

Según la información proporcionada por las compañías suministradoras, no existen dificultades para dar acometida tanto de gas como de teléfono a los futuros edificios, ya que existen canalizaciones subterráneas por el vial de acceso al sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en la sesión de fecha 27 MAR. 2014
Camargo, a 1 ABR. 2014
EL SECRETARIO

2.4. GESTIÓN Y PARÁMETROS REGULADORES

2.4.1 Aprovechamiento y cesiones de suelo

En el cuadro adjunto se compara la magnitud de las reservas y cesiones que corresponde hacer por imperativo del planeamiento de rango superior o de disposiciones legales, con las que claramente contempladas en este Plan Parcial, comprobándose el cumplimiento estricto de la normativa aplicable.

RESERVAS LEGALES Y REALES			
PARAMETRO REGULADOR	CESIONES LEGALES	CESIONES REALES	DIFERENCIA
Servicios de interés público y social (4 % superficie sector)	2.501	2.773	272,00
Espacios libres de uso público (10 % superficie sector)	5.691,00	6.746,00	0,00
Espacios libres de uso público (20m2/100 m2 edificables)	6.746,00		
Aparcamientos (1Ud/50 m2 edificables)	674	675	1,00

CVE-2014-6025

Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Camargo los terrenos destinados a viario y a la implantación de espacios libres de uso y dominio público y servicios de interés público y social que expresamente se señalan en la documentación gráfica de este Plan Parcial. Tales terrenos tendrán la consideración de bienes de servicio público, sin perjuicio de su eventual transmisión a otras Administraciones competentes para la implantación de los usos a que se destinan.

Los usos que se localicen sobre los anteriores espacios serán públicos, y podrán gestionarse de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Los terrenos edificables en los que, en su caso, se localice el aprovechamiento lucrativo que correspondiera al Ayuntamiento de Camargo, tendrán la consideración de bien patrimonial y su gestión o transmisión se regulará por su legislación específica y por lo establecido en la Ley del Suelo.

EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en la sesión de fecha 27 MAR. 2014
Camargo, 1 ABR. 2014

2.4.2 Sistema de actuación y gestión

El Plan Parcial se desarrollará según el sistema de actuación de Compensación y según se establece en la ficha de Condiciones de desarrollo del Sector. A este respecto será de aplicación la disposición transitoria sexta de la LOTRUSCA, debiendo ajustarse las cesiones de aprovechamiento a lo previsto en los artículos 100, 106 y 126 de la misma ley, así como a la normativa preexistente contenida en el PGOU.

La determinación y localización precisa de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios del sector, Ayuntamiento, y sistemas generales exteriores SG.2.1 y S.G.2.2 se realizará según los instrumentos de gestión y ejecución del Plan Parcial establecidos en la legislación urbanística vigente y para el sistema de compensación antes citado.

El sector constituye una unidad de actuación que podrá modificarse o subdividirse conforme al procedimiento establecido en el artículo 121.3 de la LOTRUSCA previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 122 de dicha ley

2.4.3 Usos y tipologías edificatorias

El Plan General de Ordenación Urbana establece en la Ordenanza 5 relativa al Uso Productivo para cada uno de los niveles los siguientes usos característicos:
Las distintas condiciones de Uso y de Edificación exigibles en cada caso. Para las parcelas de este Plan Parcial será de aplicación el Nivel b, Grado I de acuerdo con el siguiente cuadro:

CVE-2014-6025