

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

NIVEL	USO	CATEGORIA	SITUACION	GRADO
Nivel b	Industrial	Categoría I Categoría III	Situación C y D Situación D	Grado 1
	Otros usos según normativa PGOU y modificaciones			

2.4.4 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación de los m² de superficie total edificada y los m² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales, cesiones y reservas para usos públicos.

El coeficiente de edificabilidad que establece el Plan General para el Uso Industrial de Grado 1 es de aplicación en Suelo Urbano. Para los terrenos del este Plan Parcial que tiene asignado un aprovechamiento, traducido en superficie edificable de 33.734,80 m², el coeficiente será de 1,02612 m²/m² para una superficie total de parcela neta de 32.876,00 m².

2.5 PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR

El artículo 58 de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria establece que los Planes Parciales de iniciativa particular consignan los siguientes apartados:

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuentan.
- Relación de afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- Estudio económico financiero

Fianza o aval equivalente al 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista en el Estudio Económico Financiero y garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

2.5.1 Estudio Económico Financiero

COSTES DE URBANIZACIÓN:

PRESUPUESTO

CAPÍTULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS:

TOTAL CAPÍTULO 1..... 403.361,40 €

CAPÍTULO 2.- SANEAMIENTO:

TOTAL CAPÍTULO 2..... 201.680,70 €

CAPÍTULO 3.- ABASTECIMIENTO:

TOTAL CAPÍTULO 3..... 107.563,04 €

CAPÍTULO 4.- REDES:

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

39

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

EL SECRETARIO	TOTAL CAPÍTULO 4.....	174.789,94 €
CAPÍTULO 5.- OBRAS DE FÁBRICA:	TOTAL CAPÍTULO 5.....	26.890,76 €
CAPÍTULO 6.- PAVIMENTACIÓN:	TOTAL CAPÍTULO 6.....	268.907,60 €
CAPÍTULO 7.- SEÑALIZACIÓN Y VARIOS:	TOTAL CAPÍTULO 7.....	94.117,66 €
CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD Y SALUD:	TOTAL CAPÍTULO 8.....	67.226,90 €
CAPÍTULO 9.- MEDIDAS DE MEJORA AMBIENTAL	TOTAL CAPÍTULO 9.....	178.500,00 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el original del expediente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 27 MAR. 2014

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	403.361,40 €
CAPÍTULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	201.680,70 €
CAPÍTULO 2.- SANEAMIENTO	107.563,04 €
CAPÍTULO 3.- ABASTECIMIENTO	174.789,94 €
CAPÍTULO 4.- REDES	26.890,76 €
CAPÍTULO 5.- OBRAS DE FÁBRICA	268.907,60 €
CAPÍTULO 6.- PAVIMENTACIÓN	94.117,66 €
CAPÍTULO 7.- SEÑALIZACIÓN Y VARIOS	67.226,90 €
CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD Y SALUD	178.500,00 €
CAPÍTULO 9.- MEDIDAS DE MEJORA AMBIENTAL	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.523.038,00 €

Asciende el Presupuesto General a la expresada cantidad de un millón quinientos veintitrés mil y treinta y ocho euros (1.523.038,00 €).

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.523.038,00 €
13% GASTOS GENERALES	197.995,00 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	91.383,00 €

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

40

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliño

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA) 1.812.416,00 €

Asciende el Presupuesto Base de Licitación (sin IVA) a la expresada cantidad de un millón ochocientos doce mil cuatrocientos dieciséis euros (1.812.416,00 €).

RESUMEN COSTE DE URBANIZACIÓN Y PLANEAMIENTO:

Presupuesto de Urbanización 1.812.416,00 €
Estimación de:
Honorarios de Redacción de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra de Urbanización, Proyecto de Compensación, Reparcelación, Licencia de Obras de Urbanización, Escrituras y Registro, incluso I.V.A. 96.000,00 €

Estimación coste urbanización, planeamiento y tasas 1.908.416,00 €

REPERCUSIÓN ORIENTATIVA SOBRE M². ORDENADO:

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

$1.908.416,00 \text{ €} / 62.360,00 \text{ m}^2 = 30,60 \text{ €/m}^2$

La repercusión por metro cuadrado de edificaciones es:

$1.908.416,00 \text{ €} / 33.734 \text{ m}^2 = 56,57 \text{ €/m}^2$

2.5.2 Sistema de Actuación:

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACIÓN.

2.5.3 Garantía del cumplimiento de los compromisos entre los urbanizadores y el ayuntamiento:

La garantía, según la normativa aplicable (2%/ 1.908.416,00) asciende a la cantidad de 38168,32 €. Dada la actual situación económica financiera general y con el fin de evitar costes financieros superfluos, se propone al Ayuntamiento que dicha garantía se preste por la promotora antes de la publicación en el B.O.C. del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial a requerimiento municipal y como condición de dicha publicación oficial.

2.5.4 Medios económicos disponibles:

El promotor del Plan Parcial 2 de Alday, CAPILSA S.A., en su representación Don José Ramón Cano Pila, cuenta con los medios, tanto económicos como materiales, para el exacto cumplimiento de todos los compromisos fijados en el presente Plan Parcial.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

41

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

3. PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales deberán incluir entre su documentación un Plan de Etapas, recogiendo el artículo 62 de dicho reglamento.

Dadas las características de la implantación que se pretende, el desarrollo del sector se abordará en tantas etapas como unidades de actuación se delimiten conforme al procedimiento del artículo 122 de la Ley del Suelo de Cantabria, a partir de un Proyecto de Urbanización único para todo el ámbito del Plan Parcial y serán simultáneas las obras de urbanización y de edificación sin perjuicio de las posteriores fases que para cada una de ellas pueda establecer el proyecto de urbanización.

Los plazos máximos que se establecen para las distintas actividades precisas para el desarrollo del sector son las siguientes:

- Delimitación, si procede, de las Unidades de Actuación
- Proyectos de Compensación, se presentarán en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la fecha de publicación del Plan Parcial en el Boletín Oficial de Cantabria (B.O.C.).
- Proyecto de Urbanización. Se presentará en un plazo máximo de tres (3) meses a partir de la fecha de publicación del Proyecto de Compensación en el Boletín Oficial de Cantabria (B.O.C.).
- Proyectos de edificación, se presentarán en un plazo máximo de ocho (8) meses a partir de la última de las siguientes fechas: la de aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización o la obtención de la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales por parte de la Comunidad Autónoma.
- Obras de urbanización se iniciarán en un plazo de tres (3) meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización. El plazo máximo para su completa ejecución será fijado en el Proyecto, sin que pueda exceder de dos (2) años.
- Obras de edificación podrán simultaneare con las obras de urbanización, si previamente hubiese obtenido las Licencias correspondientes. Para que pueda autorizarse la utilización de los edificios será preciso:
 - Haber ejecutado en su totalidad las obras de urbanización conforme a lo previsto en el Proyecto.
 - Haber formalizado las cesiones de terrenos y aprovechamiento que correspondan al Ayuntamiento de Camargo.

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

Si por exigencia de las normas legales de obligado cumplimiento, se retrasase la puesta en marcha de la implantación de los establecimientos, los plazos anteriores

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

42

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

podrán ser adecuados a las circunstancias sobrevenidas, mediante acuerdo municipal motivado.

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.

DILIGENCIA: Para hacer constar
que este documento concuerda con
el aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en la sesión
de fecha 11 ABR. 2014.
Camargo, a
EL SECRETARIO.

Para constar que este
documento concuerda con el aprobado
definitivamente por el Pleno Municipal, en la
sesión del 11 ABR. 2014.
EL SECRETARIO.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

43

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

B. NORMAS URBANÍSTICAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.0. DISPOSICIONES GENERALES

- a) Las presentes Ordenanzas tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- b) En el plano de Ordenación se delimitan las zonas en que se divide el ámbito de este Plan Parcial. Las condiciones particulares de las distintas zonas que se incluyen en el Título V del Plan General de Ordenación Urbana, se basan en las generales de edificación y uso que se establecen para todas las zonas en los apartados 4.3 y 4.4.
- c) La concesión de licencias para edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo.
- d) A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrá el significado que se expresa en las Normas Urbanísticas del Plan General, transcribiéndose en los siguientes artículos las definiciones que son de aplicación a estas Ordenanzas, complementadas con las que son de aplicación en este Plan Parcial.

1.1. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

1.1.2. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia al aprovechamiento.

1.1.3. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según medición del plano topográfico.

1.1.4. Parcela mínima

- 1) Es la establecida en esta Plan Parcial en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

44

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta escritura se ha leído y aprobado en la sesión de fecha 27 de mayo de 2014.

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

2) Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud.

1.1.5. Linderos

1. Linderos son líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den frente a vía pública.

1.1.6. Alineaciones

Son las líneas que se fijan como tales en el plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes (I), y que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Dichas alineaciones tienen carácter de alineaciones exteriores máximas que no pueden ser rebasadas por la edificación.

1.1.7. Rasantes oficiales

Son las definidas para la edificación en el plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes (I) y Ord-05 Rasantes (II) y Perfiles viario

1.1.8. Solar

Son aquellas superficies de suelo definidas como edificables en el presenta Plan Parcial y que, además, cumple las siguientes condiciones:

1. Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas conectada al alcantarillado municipal y suministro de energía eléctrica.
2. Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que de frente.

1.2. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.2.1. Fachada

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

45

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

*DELIGENCIA para hacer constar
que este documento se ha
elaborado en virtud de lo
previsto en el artículo 10.1 de la Ley
de Juntas de Cantabria, de 11 de
Abril de 2014.*

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

1.2.2. Medianería

Se entiende por medianería el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

1.2.3. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la planta baja con la rasante del terreno. Se entiende por edificación en línea cuando la alineación y la línea de edificación son colindantes. Se entiende por edificación remetida el caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación.

1.2.4. Retranqueo

- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- Es función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

1.2.5. Tipologías edificatorias

En el ámbito del Plan Parcial las tipologías edificatorias responden a:

- a) Edificación aislada, entendiéndose como tal la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada está en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene alguna línea de fachada coincidente con un lindero testero o lateral.

1.3. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE PARCELA

1.3.1. Superficie ocupable

- Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las ordenanzas de edificación y en la documentación gráfica del Plan Parcial.
- Se prohíbe la ocupación y uso del espacio bajo rasante salvo para garajes, fundaciones, fosos de reparaciones y toda aquella instalación que inevitablemente deba situarse por debajo del plano de trabajo para el correcto funcionamiento de la actividad.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

46

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

1.3.2. Ocupación o superficie ocupada

- a) Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal, excluyendo la superficie de los patios de luces cuando éstos existan.
- b) La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Ordenanzas.

1.4. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

1.4.1. Superficie edificada por planta

Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio. También se excluye del cómputo la superficie cubierta por estructuras ligeras situadas en el espacio libre privado, aquel no ocupado por la edificación, destinados a proteger a las personas en el acceso a los vehículos aparcados. Y se excluyen asimismo la superficie de plantas en abertal, es decir, diáfanas y sin cerramientos en su perímetro salvo los núcleos de comunicación de ascensores, escaleras.

1.4.2. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio, excepto la correspondiente a la planta sótano si la hubiese y se destinase a albergar depósitos u otras instalaciones del edificio, incluido el uso de garaje vinculado a la actividad principal que se desarrolle en el edificio en plantas superiores.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos cerrados	cien por cien (100 %)
Terrazas y porches	cincuenta por ciento (50 %)

1.4.3. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación de los m² de superficie total edificada y los m² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales, cesiones y reservas para usos públicos.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

47

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.0. DETERMINACIONES GENERALES

1. El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, con la denominación SUP-2 (ALDAY) y dentro de la primera etapa o cuatrienio de dicho programa.
2. El uso característico fijado para este sector es para cada uno de los niveles señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación:

Nivel b Industrial, categoría II y situaciones C ó D

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es copia del aprobado por el Pleno Municipal en la sesión de fecha 27 de Mayo de 2014.

Camargo, a 27 de Mayo de 2014.

EL SECRETARIO

3. El régimen de usos para el ámbito del Plan Parcial es el que establece el Plan General y sus modificaciones.

4. En el plano de Red viaria se especifican las calles del Plan Parcial. En ellas se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras. Se cumplirá con lo establecido en la Orden VIV/561 y restante normativa relativa al uso accesible de los espacios públicos.

5. Todo aquello que no esté regulado por el Plan Parcial le será de aplicación el Plan General

2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.1.1. Estudios de Detalle

La definición de alineaciones y rasantes así como de la ordenación de volúmenes establecida en el Plan Parcial se estima suficiente para poder acometer las obras de edificación, por lo que no se requiere la elaboración de Estudios de Detalle.

2.1.2. Sistema de Actuación

La ejecución del Plan Parcial se llevará a efecto por el Sistema de Compensación previsto en los artículos 149 y siguientes de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2.1.3. Parcelaciones

- Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

De la Fuente
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

48

CVE-2014-6025