

SERVICIO CÁNTABRO DE EMPLEO

Notificación de resolución de expediente de ayudas destinadas a promover la contratación de trabajadores y apoyar su estabilidad en el empleo.

En los expedientes de ayudas destinadas a promover la contratación de trabajadores y apoyar su estabilidad en el empleo, se ha remitido notificación de resolución de expediente de ayuda.

Dicha notificación, se publica, al no haber sido posible la notificación del mismo, a los ciudadanos cuyos nombres y apellidos, número de expediente en EMCAN - Servicio Cántabro de Empleo y últimos domicilios se relacionan:

Nombre y apellidos: Velería Yorda, C.B..

Número de expediente: 2000093/2005.

Último domicilio: C/ Paseo de Canalejas, 16, baja., 39004 Santander.

Y para que sirva de notificación, a las personas citadas anteriormente, se expide la presente notificación, al no haber sido posible efectuarla anteriormente, a efectos de su inserción en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme señala el artículo 59.4 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común los interesados podrán comparecer, en el plazo de 10 días, para conocimiento del contenido íntegro del mencionado y presentar alegaciones, en EMCAN - Servicio Cántabro de Empleo de Cantabria, Servicio de Promoción de Empleo:

Sección de Empleo - Calle Castilla, 13, 3ª planta, 39009 Santander.

Santander, 7 de marzo de 2007.-El director general de EMCAN, Servicio Cántabro de Empleo, Miguel Pérez Pérez.

07/3648

7. OTROS ANUNCIOS**7.1 URBANISMO****CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO****Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo**

Resolución aprobando la Modificación Puntual número 1 de las Normas Subsidiarias de Voto.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 26 de febrero de 2007, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Voto, procediendo a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, previa la aportación de un Texto Refundido.

Recibido el citado texto se procede a su publicación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La modificación puntual consta de:

0.- Información previa.

0.1.- Introducción.

0.2.- Antecedentes.

0.3.- Objetivo de la modificación propuesta.

0.4.- Justificación del instrumento elegido (modificación puntual).

1.- Información urbanística.

1.1.- Objeto y ámbito del Proyecto.

1.2.- Promotor del Plan Parcial.

1.3.- Situación actual.

1.4.- Estructura de la propiedad.

2.- Ordenación proyectada.

2.1.- Objetivos y criterios del Proyecto.

2.2.- Descripción de la ordenación.

2.4.- Superficies resultantes de la propuesta.

2.5.- Superficies edificables.

3.- Gestión.

3.1.- Sistema de actuación.

4.- Evaluación económica.

5.- Plan de etapas.

6.- Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación en el sector número 1- Bádames.

Disposiciones de carácter general. Artículos 1 a 5.

Condiciones generales de los Usos y de la Edificación. Artículos 6 a 11.

Condiciones de Parcela. Artículos 12 a 14.

Condiciones de Urbanización. Artículos 15 a 16.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Residencial. Artículos 17 a 24.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Dotacional. Artículos 25 a 29.

Regulación de los Espacios Libres. Artículos 30 a 32.

Regulación de la Edificación en las Áreas para Infraestructuras. Artículos 33 a 34.

Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales y Locales. Artículos 35 a 39.

Disposiciones Finales. Artículos 40 a 41.

7.- Fichas urbanísticas.

8.- Documentación fotográfica.

10.- Documentación gráfica.

10.1.- Esquemas de ordenación propuesta.

10.2.- Planos.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 128 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, contra el presente acuerdo de la CROTU, se podrá interponer Recurso de Alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 9 de marzo de 2007.-La secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, María Vicenta Ibáñez Pérez.

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL SECTOR Nº 1 DE BÁDAMES EN EL MUNICIPIO DE VOTO**

Emplazamiento
Promotor

Núcleo Urbano de Ganzo
Ayuntamiento de Voto

Autores
Fecha

Noelia Martínez, Edgar Robledo, arquitectos
Enero 2007

INDICE

0.- INFORMACIÓN PREVIA

0.1.- Introducción

0.2.- Antecedentes

- Análisis y Diagnóstico de la situación actual
- Clasificación Actual

0.3.- Objetivo de la Modificación propuesta

0.4.- Justificación del Instrumento elegido (Modificación Puntual)

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- Objeto y Ámbito del Proyecto

1.2.- Promotor del Plan Parcial

1.3.- Situación Actual

- Superficie
- Emplazamiento
- Usos del Suelo
- Características naturales del terreno
- Relación con el entorno urbano

1.4.- Estructura de la Propiedad

1.5.- Dotación de Infraestructuras

2.- ORDENACIÓN PROYECTADA

2.1.- Objetivos y Criterios del Proyecto

2.2.- Parámetros de la Ordenación

2.3.- Descripción de la Ordenación

- Estructura general
- Red viaria
- Reservas y cesiones
- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado y saneamiento
- Electricidad y alumbrado público
- Red de telecomunicaciones
- Red de gas

2.4.- Superficies Resultantes de la Propuesta

2.5.- Superficies Edificables

3.- GESTIÓN

3.1.- Sistema de Actuación

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

5.- PLAN DE ETAPAS

6.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR N ° 1- Bádames

Disposiciones de Carácter General

- Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial
- Artículo 2º.- Ámbito temporal
- Artículo 3º.- Efectos de su aprobación
- Artículo 4º.- Relación con la normativa del Plan General
- Artículo 5º.- Interpretación

Condiciones Generales de los Usos y de la Edificación

- Artículo 6º.- Condiciones generales de uso del suelo
- Artículo 7º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales.
- Artículo 8º.- Condiciones de uso de las Áreas Dotacionales.
- Artículo 9º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres Públicos.
- Artículo 10º.- Condiciones de uso de las zonas destinadas a Viario.
- Artículo 11º.- Condiciones de uso de los Espacios de Infraestructuras.

Condiciones de Parcela

- Artículo 12º.- Conceptos de parcela, lindero y altura de coronación.
- Artículo 13º.- Parcelaciones y Re-parcelaciones.
- Artículo 14º.- Parcela mínima.

Condiciones de Urbanización

- Artículo 15º.- Proyectos de Urbanización.
- Artículo 16º.- Urbanización Básica.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Residencial

- Artículo 17º.- Posición de la Edificación en la parcela.
- Artículo 18º.- Edificabilidad Máxima.
- Artículo 19º.- Altura de la Edificación.
- Artículo 20º.- Forma de la Edificación.
- Artículo 21º.- Cubiertas.
- Artículo 22º.- Obras bajo rasante.
- Artículo 23º.- Dotación de aparcamientos.
- Artículo 24º.- Trasteros.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Dotacional

- Artículo 25º.- Posición de la edificación en la parcela.
- Artículo 26º.- Edificabilidad Máxima.
- Artículo 27º.- Altura de la Edificación.
- Artículo 28º.- Obras bajo rasante.
- Artículo 29º.- Dotación de aparcamientos.

Regulación de los Espacios Libres

- Artículo 30º.- Condiciones de uso.
- Artículo 31º.- Condiciones de diseño.
- Artículo 32º.- Edificabilidad Máxima.

Regulación de la Edificación en las Áreas para Infraestructuras

- Artículo 33º.- Condiciones de uso.
- Artículo 34º.- Condiciones de diseño.

Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales y Locales

- Artículo 35º.- Definición y delimitación
- Artículo 36º.- Ejecución de sistemas generales
- Artículo 37º.- Régimen de obtención de suelo de los sistemas
- Artículo 38º.- Régimen de los sistemas obtenidos
- Artículo 39º.- Régimen de los sistemas a obtener

Disposiciones Finales

- Artículo 40º.- Derogación y vigencia
- Artículo 41º.- Modificación.

7.- FICHAS URBANÍSTICAS

8.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

10.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 10.1. Esquemas de Ordenación Propuesta
- 10.2. Planos:

A00.- Topográfico.	Situación Actual.	E: 1/500
A01.- Perfiles.	Situación Actual.	E: 1/500
A02.- Servicios.	Situación Actual.	E: 1/500
A03.- Planta. Cesiones y Usos.	Ordenación Propuesta	E: 1/500
A04.- Planta. Viario: Geometría y Rasantes.	Ordenación Propuesta	E: 1/500
A05.- Perfiles.	Ordenación Propuesta	E: 1/500
A06.- Servicios.	Ordenación Propuesta	E: 1/500

Planos modificados en las Normas Subsidiarias de Voto:

1'.- Clasificación del Suelo. (Sustituye a la sección correspondiente del Plano nº 1)	E: 1/10000
3'.- Suelo Urbano. Bádames. (Sustituye al Plano nº 3)	E: 1/1000

0.- INFORMACIÓN PREVIA

0.1.- Introducción

El acceso a una vivienda digna en el mercado libre resulta cada vez más complicado para gran parte de la población debido al encarecimiento constante de los precios de las viviendas del mercado libre.

En los últimos diez años el precio de la vivienda en nuestra Comunidad Autónoma ha evolucionado al alza con un aumento en torno al 109% en el precio de venta.

De este importante aumento, es sin duda la repercusión del suelo sobre el precio final de la vivienda el factor que más ha influido en el aumento del valor de venta, pasando de ocupar entre el 15% y el 18% hace unos 10 años, a suponer hasta un tercio del precio final en la actualidad.

Una de las formas para conseguir que el mercado de viviendas pueda ser asequible para una mayoría de familias es introducir en el mercado viviendas sometidas a regímenes de protección. Viviendas cuyos precios de venta son regulados y limitados, y entran dentro de las posibilidades económicas de muchos ciudadanos con necesidad de adquirir una vivienda.

La dificultad para poder concluir una promoción de este tipo de viviendas se encuentra en poder conseguir suelo al precio capaz de poder asumir la construcción de este tipo de viviendas.

La Ley del suelo de Cantabria 2/2001, del 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en este sentido, acuerda medidas importantes y significativas para controlar el precio del suelo, encaminadas principalmente a realizar reservas de suelo para promover viviendas sujetas a algún régimen de protección.

El Plan de Ordenación del Litoral también se refiere a este tipo de viviendas, y así en la Disposición Transitoria Cuarta permite modificaciones puntuales de planeamientos no adaptados para la promoción de viviendas protegidas.

Surge por parte de la Comunidad Autónoma, la prioridad de poner en el mercado lo más rápidamente posible suelo urbanizado que garantice el acceso a la vivienda de las familias que no tienen capacidad suficiente para hacerlo en el mercado libre. Para ello, todas las administraciones públicas con diferentes competencias en esta materia, deben hacer un especial esfuerzo para conseguir que todas estas familias accedan a una vivienda digna y adecuada por derecho constitucional.

Con esta finalidad, el Gobierno de Cantabria y las Corporaciones Locales de nuestra Región, firmaron en el año 2003 un protocolo para facilitar el acceso a la vivienda, en el cual se promulgan diversas medidas y compromisos tendentes a promover las condiciones y normas necesarias, para regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, impidiendo la especulación, y facilitando de esta forma nuevas promociones de viviendas sometidas a regímenes de protección de forma equilibrada, sostenible y respetuosa con el entorno.

Desde la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, también se ha propuesto a los Ayuntamientos la creación de un registro municipal de solares en el que se incluyan todos aquellos que estén sin edificar una vez que hayan transcurrido los plazos establecidos en el planeamiento o en su defecto en la Ley. Proponiendo desde la Consejería que el destino de los citados solares, siempre que sea posible y aunque sea parcialmente, sea el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El municipio de Voto necesita promover dentro de su municipio viviendas sometidas a algún régimen de protección. Para ello, y dada su situación actual será necesario realizar una modificación puntual con el único objetivo de conseguir suelo para este tipo de promociones.

Como un primer paso, desde el Ayuntamiento de Voto parece oportuno presentar la siguiente propuesta de modificación para poder disponer de suelo para el citado fin.

0.2.- Antecedentes

- Análisis y Diagnóstico de la situación actual

Analizando toda la Comunidad Autónoma, se detecta claramente que la política de vivienda social llevada a cabo por los diferentes municipios que la componen ha sido deficiente en su mayor parte.

El planeamiento actual de Voto son sus Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por C.R.U. el 30 de marzo de 1994 y publicadas en el B.O.C. el 3 de mayo de 1994, no encontrándose adaptadas aún a la Ley 2/2001 de Cantabria. Este planeamiento en vigencia no dispuso en el momento de su aprobación de una previsión de reserva de suelo para la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección oficial, por realizarse al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 que no contemplaba dichas previsiones. Por lo tanto, puede resultar comprensible que no se disponga en estos momentos de suelo capaz de asumir la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, en relación con la demanda existente en la zona para este tipo de viviendas.

Por otra parte, ocurre en el municipio de Voto, al igual que en otros municipios de Cantabria próximos geográficamente a la Comunidad Autónoma Vasca, que sufre la presión urbanística de dicha región vasca y del turismo que se aloja en esas zonas en temporada, afectando especialmente a la zona norte de la comarca.

Esta presión ha generado un tipo de promoción de viviendas de segunda residencia para inversores y turistas, trayendo como consecuencia un incremento importante del valor del suelo y dejando fuera del mercado de vivienda protegida todo el suelo capaz de soportar promociones de viviendas.

Esto supone que el municipio de Voto necesita poner en el mercado suelo adecuado para poder promocionar viviendas protegidas en un margen de tiempo breve y poder absorber así los incrementos de población originados, impidiendo de esta manera la pérdida de población, como viene sucediendo en los municipios al sur de Voto que se mueven hacia las zonas del norte.

La solución más favorable para cumplir los objetivos planteados en materia de promoción de viviendas protegidas, pasa por tramitar una modificación puntual en zonas próximas a suelo urbano formando un sector de suelo urbanizable delimitado para la promoción exclusiva de viviendas sometidas a regímenes de protección pública de acuerdo al plan de vivienda actual.

A raíz de un previo análisis del municipio de Voto buscando un lugar idóneo para desarrollar suelo destinado a la promoción de vivienda protegida, surge Bádames como un núcleo de gran interés tanto desde el punto de vista geográfico como poblacional.

La modificación puntual se plantea finalmente sobre unas parcelas contiguas al suelo urbano de Bádames, que en la actualidad están clasificadas como suelo no urbanizable genérico, SNU1, y se encuentran separadas del suelo urbano por un vial. Esta situación convierte estas parcelas en idóneas para continuar con la expansión del suelo urbano de Bádames. Dichas parcelas formarán un sector de suelo urbanizable delimitado para la promoción exclusiva de viviendas sometidas a regímenes de protección pública de acuerdo al plan de vivienda actual.

- Clasificación Actual

Las parcelas objeto de la Modificación Puntual se encuentran **clasificadas** por el Planeamiento en vigor de Voto como **suelo no urbanizable genérico, (código SNU1)**.

El suelo no urbanizable, se define, de acuerdo a las Normas Subsidiarias del municipio, como aquel que se mantiene ajeno a cualquier destino urbano.

0.3.- Objetivo de la Modificación propuesta

La propuesta de Modificación que aquí se desarrolla tiene, en resumen, como único objetivo el disponer suelo destinado a la realización de vivienda protegida.

Para ello, se ha localizado una zona colindante a suelo urbano, clasificado mediante la ordenanza RC-1, en Bádames, de una ubicación y tamaño adecuado para ampliar el desarrollo urbanístico de esta población, creando un sector dedicado exclusivamente a la realización de vivienda protegida, y dotándolo a su vez de una zona de espacios libres y equipamientos de acuerdo a las previsiones de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

0.4.- Justificación del Instrumento elegido (Modificación Puntual)

Se utiliza como instrumento urbanístico para llevar a cabo estos objetivos la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Voto al amparo de la Disposición Transitoria Cuarta del Plan de Ordenación del Litoral, y conforme a lo establecido en la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria.

En el apdo. 3 de esta Disposición Transitoria se establece además la necesidad de fijar o modificar los coeficientes de homogeneización, y contener las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio.

A este respecto, el planeamiento de Voto, no contempla la clasificación de suelo urbanizable, por lo que no existen Sectores en el territorio y por tanto no hay aprovechamientos medios que constituyan el ámbito de la equidistribución con los que fijar apropiadamente unos coeficientes de ponderación.

Además, las circunstancias que han motivado la redacción de esta Modificación Puntual, - es decir, el objetivo de captar suelo destinado única y exclusivamente a la realización de viviendas protegidas en Régimen General, no permitiéndose además los usos comerciales en plantas bajas - justifican la no necesidad de fijar los coeficientes de homogeneización cuyo principal objetivo es compensar a los propietarios incluidos en unidades de actuación con menores aprovechamientos, que en el caso de Voto no existen.

De acuerdo al artículo 58, apdo. 2 de la Ley 2/2001 de Cantabria, al ser un Sector de propietario único la presente Modificación podrá contener las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización pudiendo en este caso sustituirlos.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- Objeto y Ámbito del Proyecto

Se pretende con esta Modificación delimitar y desarrollar un Sector Urbanizable en Bádames, de acuerdo a los requerimientos de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, en su Sección 6ª, Capítulo IV, Título 1º.

La Modificación Puntual aquí desarrollada abarcará por lo tanto un único sector, y tiene por objeto no sólo delimitar un sector urbanizable, si no también, al amparo del artículo 44, apdo. 2 regular directamente la urbanización y edificación de dicho ámbito aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria.

1.2.- Promotor de la Modificación

La promoción de esta Modificación es de iniciativa pública, siendo el excelentísimo Ayuntamiento de Voto su precursor, con el objeto de desarrollar viviendas exclusivamente sujetas al régimen general de protección oficial.

1.3.- Situación Actual

El Sector Urbanizable nº 1 de Bádames se localiza al Sur del núcleo urbano de Bádames, colindante por su viento oeste con la carretera autonómica que atraviesa Bádames.

Se ha delimitado el sector sobre dos parcelas contiguas de un único propietario, y colindantes a suelo urbano recientemente desarrollado, lo que resulta una situación idónea desde el punto de vista de conexión con los servicios viarios existentes, así como con las infraestructuras generales del municipio de Bádames.

- Superficie

Abarca un único Sector completo de una extensión de **15.392 m²** de **superficie bruta**.

- Emplazamiento

Este Sector Urbanizable, que denominaremos Sector nº 1 de Bádames, se localiza al Sur del núcleo urbano de Bádames, colindante por su viento Oeste con la carretera autonómica CA-680 (Bádames-San Miguel de Aras) que atraviesa Bádames, y delimitado al Norte por un vial de sección tipo "A" y una pequeña franja de terrenos públicos que lo separan de suelo urbano recientemente desarrollado. Al Este linda el sector con un camino rural y al Sur linda con parcelas libres de edificación.

- Usos del Suelo

El suelo que configura el sector nº1 de Bádames quedaría clasificado como suelo urbanizable delimitado, de acuerdo a la presente Modificación Puntual que aquí se desarrolla. Su uso predominante es el Residencial sujeto a la promoción de vivienda de protección oficial en régimen general y definido mediante la ordenanza **RC-4**, cuyos parámetros definiremos en el apartado 2.2. de este documento.

- Características naturales del terreno

El sector presenta una topografía irregular desde el punto de vista de las pendientes.

Naturalmente, el terreno presenta una escarpa descendente de unos 11 metros de desnivel desde el lindero Este hasta el lindero Oeste. En su otro sentido, presenta también el sector un ligero desnivel descendente desde el lindero Sur hasta el lindero Norte de entre 2 y 3 metros. Próximo al lindero Este y en gran parte de su longitud existe una pequeña vaguada de unos 2 metros de profundidad por 7 metros de anchura.

- Relación con el entorno urbano

El sector se emplaza precisamente en el límite del suelo urbano de Bádames, en suelo clasificado para la realización de vivienda colectiva, y regulado mediante la ordenanza RC1, que permite una altura de edificación de B+3.

Esta ubicación proporciona a este nuevo sector propuesto una adecuada conexión con el entorno urbano de Bádames, no sólo en cuanto a su proximidad, si no también en cuanto a su conexión con las infraestructuras propias del suelo urbano ya consolidado. (ver planos de infraestructuras).

1.4.- Estructura de la Propiedad

El ámbito que se modifica afecta en su totalidad a dos parcelas contiguas y colindantes pertenecientes a un único propietario, lo que hace más factible aún el rápido desarrollo del Sector.

Al ser un Sector de propietario único es de aplicación el artículo 58, apdo. 2 de la Ley 2/2001 de Cantabria, según se menciona en el punto 0.4. de este documento.

1.5.- Dotación de Infraestructuras.

El sector se beneficia directamente de su situación estratégica colindante directamente con suelo urbano de reciente desarrollo, por lo que cuenta con una dotación de infraestructuras adecuada en lo referente a abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones. La red de caminos existentes también es suficiente para la adecuada accesibilidad al sector, si bien se propondrá la ampliación en la sección de alguno de ellos.

2.- ORDENACIÓN PROYECTADA

2.1.- Objetivos y Criterios del Proyecto

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Voto en este ámbito de Bádames, clasificado como suelo no urbanizable genérico, tiene como única pretensión poner en el mercado suelo para promover viviendas protegidas acogidas a los regímenes del plan nacional de vivienda.

Esta solución pasa, en primer lugar, por modificar la clasificación de una parte del suelo no urbanizable genérico y convertirlo en un sector de suelo urbanizable delimitado que se pueda desarrollar para la promoción de viviendas protegidas.

En segundo lugar, por adaptar determinados parámetros urbanísticos del planeamiento de Voto, que por estar redactado hace años, no se encuentra adaptado a la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, ni a la Ley 2/2004 de Plan de Ordenación del Litoral, a la vez que se propone revisar determinados conceptos para una mejor adaptación a los requerimientos tipológicos que pueda requerir una promoción de viviendas protegidas para hacerla viable económicamente.

2.2.- Parámetros de la Ordenación

Se pretende que las dos parcelas que abarca la modificación, actualmente clasificadas como suelo no urbanizable genérico, pasen a clasificarse como **Suelo Urbanizable Delimitado**, no contemplado en las Normas Subsidiarias de Voto. Ambas parcelas además delimitarán un único **Sector**, que denominaremos **Sector Urbanizable nº1- Bádames**.

Teniendo en cuenta que no existe en las NNSS de Voto una ordenanza específica que regule la tipología de vivienda colectiva exenta, y que además de ello, las ordenanzas existentes para uso Residencial en el planeamiento de Voto permiten una edificabilidad de hasta 1,00 m²/m², lo cual supera considerablemente los máximos permitidos para este tipo de municipios en la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, proponemos redactar una nueva ordenanza para los suelos urbanizables, concretamente para este nuevo Sector delimitado, aplicando unos parámetros básicamente acordes a lo establecido en el planeamiento municipal para las zonas urbanas próximas a las parcelas objeto de la modificación, (en concreto la referida a las ordenanzas de vivienda colectiva, RC-1), pero revisando y especificando más detalladamente algunos parámetros que pudieran estar sujetos a diversas interpretaciones adaptándolos a la nueva tipología de edificación colectiva exenta, y sin pretensión de dispensarse del cumplimiento del planeamiento vigente, a la vez que se adapta este tipo de suelo a la Ley 2/2001 de Cantabria.

Por consiguiente, la nueva ordenanza propuesta, denominada **RC-4**, se plantea desde esta modificación puntual para dar respuesta a la tipología de vivienda colectiva en edificación exenta.

La nueva ordenanza, **RC-4**, será de aplicación en los terrenos del sector delimitado, destinados a zona residencial, y estará definida de acuerdo a los siguientes parámetros:

Tipología:	Edificación aislada
Uso predominante:	Residencial
Parcela mínima:	300 m ²
Densidad máxima (*):	50 vivs/ha
Edificabilidad (*):	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento:	0,436 m ² /m ²
Número máximo de plantas:	B+3
Ocupación máxima de parcela:	50 %
Altura máxima de edificación:	13 metros
Fondo edificable máximo:	15 metros
Distancia mínima a colindantes:	½ altura ≥ 5 metros
Distancia mínima entre edificaciones:	≥ semisuma de alturas
Distancia mínima a eje de vial tipo A:	8 metros
Distancia mínima a eje de vial tipo C:	7 metros ó 11,50 metros según planos anexos
Distancia mínima a eje de vial tipo D:	7 metros
Distancia mínima a eje de vial tipo E:	7 metros
Reserva de suelo para Sistemas Generales (**):	
Superficie de esp. libres	≥ 5 m ² /habitante
Superficie de equipamientos	≥ 5 m ² /habitante
Reserva de suelo para Sistemas Locales (**):	
Superficie de esp. libres públicos	≥ 20 m ² /100 m ² construidos
Superficie de equipamientos	≥ 12 m ² /100 m ² construidos

En lo referente a los Usos permitidos, no se autoriza ningún uso diferente al de vivienda en edificación colectiva, permitiendo únicamente los usos vinculados a las viviendas como son los trasteros, garajes y locales para instalaciones o cualquier otro uso vinculado al correcto funcionamiento de las viviendas.

(*).-En lo referente al incremento realizado en la densidad máxima de vivienda, el artículo 38 en su apartado 2, de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece que:

En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad máxima permitida no podrá ser superior a 50 vivs/ha y la edificabilidad no será mayor de 0,5 m²/m² de suelo en municipios con población inferior a 10.000 habitantes.

Nuestra propuesta hace hincapié en este artículo de la Ley 2/2001, para fijar una densidad de 50 vivs/ha.

Bajo nuestro punto de vista, este parámetro de densidad fijado en la Ley del Suelo 2/2001, viene justificado, por la variación del modelo familiar en la actualidad con respecto a las décadas anteriores.

Actualmente, la tendencia es a formar unidades familiares de 3 miembros (2 adultos y un hijo), dos miembros (pareja sin hijos), e incluso 1 sólo miembro (persona soltera).

Este hecho, motiva el aumento en la densidad de vivienda actual, con la única pretensión de dotar al municipio de viviendas adaptadas en su tamaño a los modelos de unidades familiares actuales.

Los parámetros de densidad de vivienda máximos fijados en muchos municipios de nuestra comunidad en particular, responden a unas características sociológicas y circunstancias demográficas que resultan actualmente desfasadas.

Si a esto añadimos que en Viviendas de Protección Oficial una gran parte de compradores son jóvenes siendo muchos de ellos solteros, se comprende aún mejor el motivo de realizar un mayor número de viviendas de menor superficie, puesto que serán previsiblemente ocupadas por un menor número de personas por grupo familiar.

En lo referente a la edificabilidad, se aplica directamente lo estimado en la Ley 2/2001, suponiendo esto una reducción respecto a la edificabilidad manejada en las tipologías de vivienda colectiva dentro del municipio de Voto.

(**)- Según el artículo 39 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se han establecido las previsiones en materia de espacios libres y equipamientos de sistemas generales.

Así mismo, el artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se han establecido las previsiones en materia de espacios libres y equipamientos de sistemas locales.

Quedan fijados por lo tanto en nuestra propuesta, unos porcentajes mínimos en lo referente a las previsiones para espacios libres públicos y equipamientos, conforme a la citada Ley 2/2001.

(***)- Respecto a los otros parámetros que se modifican con nuestra propuesta actual, respecto a lo inicialmente fijado por las ordenanzas de vivienda colectiva que sirven como modelo a esta modificación, es decir, la RC-1 y la RC-2, cabe señalar que en todos los casos las nuevas condiciones que se establecen responden a un afán por adaptar y dar mayor amplitud a las futuras propuestas que se desarrollen en esta área conforme a las necesidades actuales, y sin pretensiones de contradecir el planeamiento de Voto.

2.3.- Descripción de la Ordenación

- 2.3.1.- Estructura general

En la zona se aprecia la ausencia de una trama local definida de manera organizada, lo cual es el resultado previsiblemente de un crecimiento históricamente fragmentado y espontáneo con asentamientos dispersos.

Esta estructura dificulta en esta zona, no tanto la accesibilidad – que es adecuada con el nuevo vial creado con los recientes desarrollos del suelo urbano colindante- si no más bien la circulación apropiada y las conexiones fluidas con las zonas adyacentes.

Por ello, se estudiará con la propuesta de ordenación una estructura que en la medida de lo posible ayude a conseguir unas circulaciones más fluidas.

- 2.3.2.- Red viaria

No existe una definición pormenorizada de los viales "Tipo" que se encuentran en el municipio de Voto. Únicamente, se definen las alineaciones oficiales en los planos oficiales del planeamiento, así como la distancia de retranqueo de las edificaciones a la alineación oficial.

Entorno al Sector que nos ocupa se distinguen diferentes tipo de viales que lo afectan.

Por un lado, los viales públicos que rodean el sector, y que se encuentran en su mayor parte totalmente ejecutados y adaptados a los viales Tipo establecidos en el planeamiento de Voto.

Por otro lado, ya en el interior del sector, proponemos un tipo de vial de servicio de carácter público destinado al acceso a plazas de aparcamiento público en superficie que se reservan en el interior del sector. Desde este vial parten ramales privados para proporcionar acceso rodado a los aparcamientos privados ubicados en sótano, así como a vehículos de emergencia.

También se plantea dentro de los límites de ordenación del sector la realización de un vial público para dar acceso al área destinado a equipamientos de uso público.

En lo referente a los viales que bordean el sector, diferenciamos los siguientes tipos de acuerdo a su categoría y uso:

Vial Tipo "Carretera Convencional" de tipo Local: Pertenece a la red de carreteras Autonómicas del Gobierno de Cantabria y se denomina CA-680 (Bádames-San Miguel de Aras). Se localiza al Oeste del sector.

Se encuentra adaptado a la sección tipo establecida en el planeamiento municipal.

En los planos anexos se marcan las distancias de edificación a dicha carretera, que serán al menos de 10 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. Igualmente, se definen las distancias en el artículo 25 de las Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación en el sector nº1.

Vial Tipo "A": Se localiza en el viento Norte del Sector, y actuaba como límite separador del suelo urbano con el suelo no urbanizable genérico de Bádames.

Tiene una sección total de 11 metros. Se reparte este ancho total en un vial de dos sentidos de 6 metros en total, con cunetas de 1 metro a ambos lados y dos aceras de 1,50 metros cada una a ambos lados del vial. El planeamiento prevé un retranqueo de las edificaciones al eje de este tipo de vial de 8 metros.

Se encuentra recientemente ejecutado casi en su totalidad, a excepción de la cuneta y la acera que limita directamente con el sector que nos ocupa. (Ver plano A04, sección SB).

Vial Tipo "B": Se localiza en toda la longitud del viento Este del Sector objeto.

Actualmente el planeamiento prevé simplemente un retranqueo de las edificaciones al eje de este tipo de vial de 5 metros.

En la actualidad este vial tiene una sección variable de unos 3,00 metros con un acabado en tierra.

Conforme a la modificación que proponemos realizar, parece razonable establecer una nueva sección de calle, **Tipo "C"**, que se adapte al nuevo uso previsto y prevea además un número determinado de plazas de estacionamiento de acuerdo a la Ley 2/2001 de Cantabria. (Ver plano A04, sección SA).

La nueva sección planteada tiene en cuenta el hecho de encontrarse en el límite entre el sector nº1 aquí propuesto, el camino vecinal existente y suelo no urbanizable de propiedad privada. Motivado por estas circunstancias, se ha planteado un vial de diferente sección a lo largo de su longitud.

Así, se ha diseñado, en gran parte de su recorrido más cercano al suelo urbano consolidado, un vial con una calle principal de un ancho total de 12,00 metros repartidos en una calzada de doble sentido de circulación de 6,00 metros de ancho, una banda de aparcamientos de 4,50 metros en el lado del vial que delimita con el Sector que nos ocupa, y una acera dentro de los límites del sector de 1,50 metros. Esta sección tipo se ve reducida en el tramo más alejado del suelo urbano consolidado hacia el sureste, al eliminarse la banda de aparcamientos, de acuerdo a la documentación gráfica presentada.

No se considera necesario con la sección tipo planteada, la realización de acera en el lado del vial que limita con el suelo no urbanizable.

Se plantea un retranqueo de las edificaciones al eje de este nuevo vial Tipo "C" de 11,50 metros en el tramo dotado de aparcamientos, y 7 metros de retranqueo en el tramo que no dispone de aparcamientos, o lo que es lo mismo, 2,50 metros medidos desde el nuevo lindero de parcela, manteniendo así el mismo criterio seguido en la sección tipo "A" existente en el planeamiento municipal.

En lo referente al interior del Sector, se plantean viales de servicio con las siguientes características:

Vial Tipo "D": Se diseña con un ancho total de 12,50 metros, repartidos en una calzada con doble sentido de circulación de 6,00 metros, una banda de aparcamientos de 5 metros de fondo a uno de los lados, y una acera de 1,50 metros de ancho en el lado opuesto.

El retranqueo de las edificaciones al eje será de 7,00 metros siguiendo idéntico criterio del tomado con las anteriores secciones tipo.

Este vial tiene carácter público, al igual que las plazas de aparcamiento en él creadas.

Desde este vial parten los ramales de carácter privado de 4,50 metros de ancho para el acceso rodado exclusivamente a las plantas bajo-rasante, destinadas a garaje y por el acceso para vehículos de emergencia a las fachadas principales de las edificaciones.

Vial Tipo "E": Se diseña con un ancho total de 9,00 metros, de los cuales al menos 5 metros se destinarán a tráfico rodado. Este tipo de vial se dispone para proporcionar un acceso directo a los equipamientos localizados en la parcela destinada íntegramente a Equipamientos y Espacios Libres de carácter público no lucrativo.

El retranqueo de las edificaciones al eje será de 7,00 metros siguiendo idéntico criterio al tomado con anterioridad.

- 2.3.3.- Reservas y cesiones

Para el cálculo de los espacios libres derivados del uso residencial se considera que el Sector es una unidad básica (menor de 500 viviendas), según el Reglamento de Planeamiento, cumpliendo en todo momento la Ley 2/2001.

Superficie total:	15.392,00 m ²
Superficie neta (excluidos sistemas generales):	13.412,00 m ²
Superficie de sistemas generales:	1.980,00 m ²
Superficie total de sistemas locales:	4.400,65 m ² (*)
Superficie edificable residencial:	6.706,00 m ² (**)
Número estimado de viviendas:	66 vivs.
Número estimado de habitantes:	66 vivs. x 3 hab/viv.= 198 habitantes

(*) La superficie total destinada a sistemas locales incluye además de los espacios libres y los equipamientos, la superficie de viario adscrito en este sector a la red de sistemas locales.

(**) Como superficie edificable residencial sólo se ha considerado la superficie sobre rasante destinada a vivienda, teniendo en cuenta que de acuerdo al planeamiento municipal la superficie bajo cubierta no computa si se destina únicamente a trasteros o locales anexos a las viviendas.

La Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece unas previsiones en materia de espacios libres y equipamientos tanto de sistemas generales como de sistemas locales.

El planeamiento municipal existente, no contempla una ubicación determinada en concepto de sistemas generales o locales en este ámbito de intervención, por lo que se han seguido unos criterios propios en la ubicación de los mismos.

Para ello, se ha previsto disponer una amplia franja de terreno ubicada próxima a la carretera municipal que colinda con el sector por su viento oeste. Esta parcela se destinará a albergar la casi totalidad de los equipamientos y espacios libres tanto de los sistemas locales como generales centralizando los usos de carácter público en una zona ubicada lo más próximo posible al suelo urbano consolidado de Bádames favoreciendo así una mejor utilización de estos sistemas por todos los habitantes del municipio.

Concentrar los sistemas generales y locales en una única parcela de amplias dimensiones y formato regular permite una mayor libertad a la hora de una asignación de los usos concretos que el municipio requiera.

Esta parcela tendrá carácter público no lucrativo.

Reserva de suelo para Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales:

Se entiende por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.

Los estándares previstos en el **Artículo 39** de la Ley 2/2001 establecen las siguientes reservas de suelo para Sistemas Generales:

Superficie de esp. libres públicos :	≥ 5 m ² /hab
Superficie de equipamientos:	≥ 5 m ² /hab

De acuerdo al cálculo poblacional realizado anteriormente, las 66 viviendas proyectadas suponen 198 habitantes.

De ahí tendremos,

$$5m^2 \times 198 \text{ hab.} = 990,00 \text{ m}^2 \text{ de espacios libres de sistemas generales.}$$

Además en concepto de equipamientos,

$$5m^2 \times 198 \text{ hab.} = 990,00 \text{ m}^2 \text{ de equipamientos de sistemas generales.}$$

Reserva de suelo para Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Locales:

De acuerdo al **Artículo 40** de la Ley 2/2001, se establecen las siguientes previsiones referentes a Espacios libres y equipamientos de sistemas locales:
 Previsión de espacios libres públicos: ≥ 20 m² suelo/ 100 m² construidos
 Previsión para equipamientos: ≥ 12 m² suelo/ 100 m² construidos
 Previsión para aparcamientos: ≥ 1 plaza pública/ 100 m² construidos
 ≥ 1 plaza privada/100 m² construidos

Tendremos,

$$6.706,00\text{m}^2 \text{ constr.} / 100 \text{ m}^2 = 67,06 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 = \mathbf{1.341,20 \text{ m}^2 \text{ de espacios libres de sistemas locales.}}$$

Además en concepto de equipamientos,

$$6.706,00 \text{ m}^2 \text{ constr.} / 100 \text{ m}^2 = 67,06 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = \mathbf{804,72 \text{ m}^2 \text{ de equipamientos de sistemas locales.}}$$

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento público, calculadas respecto a la superficie edificable, será:

$$1 \text{ plaza} \times 6.706,00 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 100 \text{ m}^2 = \mathbf{67,06 \text{ plazas de aparcamiento.}}$$

Siguiendo el mismo criterio, se asegurarán las plazas de aparcamiento público en el interior de la parcela destinada a equipamientos y espacios libres en el momento de su desarrollo urbanístico.

Deberes en suelo Urbanizable

En cumplimiento de los **artículos 100 y 106** de la Ley 2/2001 sobre los deberes en suelo urbanizable, se contempla la cesión gratuita y libre de cargas al municipio de los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación.

Al amparo de estos artículos, se cederá gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector o el inferior a aquel que fije el planeamiento. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial.

Resumen de las reservas de suelo en concepto de espacios libres y equipamientos de los Sistemas Generales y Sistemas Locales de la Propuesta

Teniendo en cuenta la ordenación propuesta y en orden de satisfacer las necesidades en materia de equipamientos de la forma más adecuada posible, se ha realizado la previsión de espacios libres y equipamientos ubicándolos íntegramente en una franja de terreno al Oeste del Sector y colindante directamente con la carretera principal que atraviesa Bádames.

El acceso a dicha parcela se realizará desde su viento Norte, a través de un vial de nueva creación cuyo destino es exclusivamente permitir el acceso directo desde un vial público a esta parcela destinada a equipamientos y espacios libres. (ver planos A03 y A04)

Así mismo, se contempla una reserva adicional de suelo ubicado en los linderos norte y este del sector destinado a cesión pública, pasando a formar parte de los sistemas locales de la zona, cuyo objetivo es ampliar el camino público existente, dotándole a su vez con parte de las plazas de aparcamiento previstas de acuerdo a los cálculos de la Ley de Cantabria 2/2001. Esta cesión no está prevista actualmente en el planeamiento de Voto. Sin embargo, para el desarrollo adecuado de esta zona se hace necesario ampliar este vial.

La cesión al municipio de estos terrenos será libre de cargas y se realizará de acuerdo al artículo 100 de la Ley 2/2001.

Como se aprecia en el cuadro resumen se cumplen sobradamente los estándares exigidos por la Ley 2/2.001 de Cantabria.

Cesión	Sector	Planeamiento	Ley 2/2001
10% Aprovechamiento medio del Sector	671,09 m ²	no previsto	(Art.100) (Aprovech. Medio= 0,436)
Espacios Libres Sist. General	990,00 m ²	no previsto	990,00 m ²
Equipamientos Sist General	990,00 m ²	no previsto	990,00 m ²
Espacios Libres Sist. Locales	1.487,15 m ²	no previsto	1.341,20 m ²
Equipamientos Sist. Locales	804,72 m ²	no previsto	804,72 m ²
Viarío Sist. Locales	2.108,78 m ²	no previsto	
Previsión de Aparcamiento(*)	66 plazas.+ 2 plazas. minusválidos	no previsto	67 plazas.

(*) De acuerdo al Reglamento de Planeamiento, es preciso cumplir con el estándar de 1 plaza pública por cada 100 m² construidos, lo que representa un número de plazas igual o mayor a 67 plazas.

El balance de plazas se establece de la siguiente manera:

- Anejas a la red viaria (tipo C),
Situadas en batería en uno de los márgenes del viario, en las zonas señaladas (ver plano A03) se disponen 61 plazas de carácter público.
- En el interior del Sector.
Se diseña una pequeña explanada donde se localizan 7 plazas al aire libre de uso público, de las cuales 2 de ellas se encuentran adaptadas a minusválidos.
- En el interior de la parcela de Uso Residencial.
Se prevé la disposición de al menos 67 plazas de aparcamiento de carácter privado, cubiertas y ubicadas en planta bajo rasante debajo de las edificaciones (previsiblemente, aunque no obligatoriamente) y de uso exclusivo de los residentes.
- En el interior de la parcela destinada a Equipamientos.
Se asegurará en el momento de su desarrollo urbanístico el número de plazas de aparcamiento conforme al artículo 40 de la Ley 2/2001.

- 2.3.4.- Abastecimiento de agua

Se representa el esquema de la red de abastecimiento en el plano A06. El abastecimiento a las viviendas existentes en los alrededores inmediatos se realiza mediante conexión a la red general que pasa por el vial que linda con el Sector por el viento Norte, con lo que se hace factible una acometida a la zona residencial y otra a la zona de equipamientos del Sector desde este vial.

- 2.3.5.- Alcantarillado y saneamiento

Se adoptará un sistema de recogida unitario para las aguas residuales y pluviales, ya que en la zona no existe sistema separativo.

Existe una arqueta de saneamiento dentro del propio Sector, ubicada al norte del mismo y próxima al vial tipo A de reciente ejecución. El saneamiento de las viviendas a ejecutar conectará con la red general en este punto.

Así mismo, existe un proyecto para la realización de otro ramal de saneamiento por uno de los márgenes de la CA-680 dentro del Sector nº 1, en la franja de terreno que se destinará a Sistemas Generales y Locales. Previsiblemente, el enganche de los edificios dotacionales que se pudieran implantar en estos terrenos se podrá realizar a ese nuevo ramal.

- 2.3.6.- Electricidad y alumbrado público

Se detalla gráficamente el esquema de la red de electricidad y alumbrado público en el plano A06.

Se contempla un Centro de Transformación, para abastecer todo el Sector, conectado a la red eléctrica, de acuerdo a los requerimientos de la compañía suministradora. Se aconseja soterrar a su paso por las dos parcelas que configuran el Sector la Red de Media Tensión que lo atraviesa. En caso de optar por no soterrar, se cumplirán las distancias mínimas exigidas a las líneas.

- 2.3.7.- Red de telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones cumplirá con los requisitos exigidos por la ley sobre infraestructuras comunes de telecomunicaciones 401/2003 de 4 de abril. En el plano A06 se realiza una propuesta de soterramiento de las líneas de telefonía existentes, así como la ubicación de dos acometidas de telecomunicaciones, una dirigida al servicio de la zona residencial, y la otra dirigida a dar servicio a la zona de equipamientos. En todo caso, los proyectos de telecomunicaciones que fueran necesarios para el desarrollo de las viviendas y del área de equipamientos, desarrollarán pormenorizadamente la red.

- 2.3.8.- Red de gas

La red de gas cumplirá con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación en vigor, realizando la acometida por donde indique la compañía suministradora.

2.4.- Superficies Resultantes de la Propuesta

Áreas residenciales unifamiliares (RC-4):	6.706,00 m ² (edificables)
Espacios libres de uso público (Sist. Generales):	990,00 m ²
Espacios libres de uso público (Sist. Locales):	1.487,15 m ²
Equipamientos (Sist. Generales):	990,00 m ²
Equipamientos (Sist. Locales):	804,72 m ²
Viarío (Sist. Locales):	2.108,78 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	68 plazas
Plazas de aparcamiento privadas:	≥ 67 plazas

En las superficies destinadas a viario se incluyen calzadas, aceras y aparcamientos anexos a la red viaria.

2.5.- Superficies Edificables

Las superficies residenciales incluidas dentro del Sector quedan desglosadas de acuerdo a nuestra propuesta de la siguiente manera:

USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE EDIFICABLE
Residencial	Bloque 1	3.353,00 m ²
Residencial	Bloque 2	3.353,00 m ²
TOTAL		6.706,00 m²

3.- GESTIÓN

3.1.- Sistema de Actuación

El instrumento de gestión urbanística fijado para esta actuación es el **Sistema de Compensación**.

Ahora bien, cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario no será necesario la formación de la Junta de Compensación pudiendo seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157, apdo. 1, de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

Al realizar esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Voto, al amparo del Artículo 48, apdo. 3, de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, se exige la realización de una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización (Art. 55 de la Ley 2/2001).

El Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 57 la necesidad de incluir un Estudio Económico Financiero, como documento independiente del Plan Parcial, definiendo en los artículos 55 y 63 el contenido del mismo.

El Estudio Económico Financiero evalúa los costes de la urbanización y la implantación de servicios.

Siguiendo las determinaciones del Reglamento de Planeamiento se evalúan las obras siguientes:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

De acuerdo con los criterios municipales la urbanización del vial ubicado al Este del ámbito incluye la urbanización del mismo desde el eje actual del vial existente.

Sin haber desarrollado previamente un Proyecto de Urbanización no es posible realizar una valoración exacta y pormenorizada de los costes. Sin embargo, se ha procedido a continuación a efectuar una evaluación de las obras utilizando el método M.S.V. desarrollado por el Instituto Catalán del Suelo y el sistema del cálculo de costes de referencia aproximados del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Las superficies tomadas para la valoración de los espacios libres y pavimentados se ha realizado de manera aproximada.

El costo estimado de las obras sería el siguiente:

$$C_{est} = I_v + I_c$$

Donde,

$$I_v = m^2 \text{ pavimentados} \times M_a \times 0,25$$

$$I_c = I_{c1} + I_{c2}$$

$$I_{c1} = \text{Costos de derribo.}$$

$$I_{c2} = m^2 \text{ zonas verdes} \times M_a \times 0,08$$

siendo,

- C_{est} : Costo estimado de urbanización
 I_v : Superficie de viales, aceras y pavimentos del sector
 M_a : Módulo de la actuación calculado en función de un módulo definido por el COA de Cantabria y la superficie total a urbanizar.
 I_c : Incremento de costes resultante de la valoración de obras adicionales no repercutibles en el módulo anteriormente definido, como por ejemplo, costo de las obras de posibles derribos de las edificaciones existentes, y la urbanización de los espacios libres.

Por tanto,

$$I_v = 2750,89 \text{ m}^2 \times 230,32 \times 0,25 = 158.396,25 \text{ €}$$

$$I_c = I_{c1} + I_{c2}$$

$$I_{c1} = 0 \text{ € costos de derribo.}$$

$$I_{c2} = 12.641,11 \text{ m}^2 \times 230,32 \times 0,08 = 232.920,04 \text{ €}$$

Resultando,

$$C_{est} = 158.396,25 \text{ €} + 232.920,04 \text{ €} = \mathbf{391.316,29 \text{ €}}$$

La estimación de los costes de ejecución material de las obras de urbanización y la implantación de servicios asciende a *trescientos noventa y un mil trescientos dieciséis euros con veintinueve céntimos*.

5.- PLAN DE ETAPAS

Debido a que la modificación puntual abarca únicamente un sector y que éste es de propietario único, lo cual permite seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157, apdo. 1 de la Ley 2/2001 del 25 de junio, se estima prudente la consideración de un horizonte de 4 años para el desarrollo íntegro del Sector.

6.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SECTOR N°1- BÁDAMES DE LAS N.N.S.S. DE VOTO.

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 Sector N°1, en Bádames, para el desarrollo del mismo.
- 2.- En la documentación gráfica que acompaña este documento se señala el ámbito de actuación.
- 3.- Las referencias hechas a la Ley del Suelo deberá entenderse que remiten a la Ley 2/2001

Artículo 2º.- Ámbito temporal

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

Artículo 3º.- Efectos de su aprobación

La aprobación de la Modificación Puntual 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 las Normas Subsidiarias del municipio de Voto. En particular, serán de aplicación las definiciones y normas de procedimiento contenidas en aquel.

Artículo 5º.- Interpretación

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

- 1.- El marco normativo de las Normas Subsidiarias municipales.
- 2.- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos prevalecerá el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
- 3.- 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

En el ámbito de la presente Modificación Puntual, se distingue un único Sector Urbanizable en el que se establecen estos tipos de áreas delimitadas en la documentación gráfica del mismo:

- Área de Uso Residencial
- Área de Uso Dotacional
- Área de Espacios Libres Públicos
- Área de uso destinado a Vialio
- Área de uso para infraestructuras

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.

- 1.- El uso característico de las mismas es el residencial en vivienda colectiva en tipología de edificación exenta.
- 2.- Se deberá destinar el 100% de la superficie construida de uso residencial para vivienda sujeta a protección oficial en régimen general.
- 3.- Serán autorizables únicamente los usos vinculados a las viviendas como son los trasteros, garajes y locales para instalaciones o cualquier otro uso vinculado al correcto funcionamiento de las viviendas.
- 4.- Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por las Normas Subsidiarias, en tipología de edificación exenta, **RC-4**, y en las condiciones de diseño y calidad que deben cumplir las Viviendas de Protección Oficial, reguladas mediante sus respectivas Ordenanzas vigentes en el momento del desarrollo del Sector, prevaleciendo éstas últimas en caso de discrepancia.

Artículo 8º.- Condiciones de uso de las Áreas Dotacionales.

- 1.- Estas áreas son aquellas que, por imperativo legal, (Ley 2/2001 de Cantabria), se reservan a usos de interés público y social, realizándose la cesión de estas áreas con carácter público y no lucrativo.
- 2.- Serán autorizables los usos destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados.

Artículo 9º.- Condiciones de uso de los Espacios Libres Públicos.

- 1.- Estos espacios se definen como aquellas zonas al aire libre destinadas a parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de juego, ocio y descanso.

2.- Estos espacios estarán sujetos en su diseño a las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 10º.- Condiciones de uso de las zonas destinadas a Vialidad.

- 1.- Se entiende por zona de vialidad los terrenos destinados por el planeamiento o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado o peatonal, quedando reflejados en la documentación gráfica.
- 2.- Serán usos autorizables los destinados a Vialidad general rodado, aparcamiento y carreteras nacionales o comarcales.

Artículo 11º.- Condiciones de uso de los Espacios de Infraestructuras.

- 1.- Estas zonas están definidas como los terrenos destinados, con carácter excluyente, por las Normas a albergar instalaciones o edificación fundamentalmente relacionada con los usos de infraestructuras territoriales.
- 2.- Serán autorizables en el Sector, las infraestructuras correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y comunicaciones.

Condiciones de Parcela

Artículo 12º.- Conceptos de parcela, lindero y altura de coronación.

- 1.- Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada de su unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.
- 2.- Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Tendrán la consideración de lindero frontal aquellos que delimitan la parcela respecto al vial o espacios libres públicos.
- 3.- Se entiende por altura de edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia, a la cara inferior del último forjado horizontal, medida en el punto medio de todas las fachadas o tramos de fachada que no sobrepasen los 20 metros de longitud.
- 4.- Se entiende por altura de coronación la distancia vertical desde la rasante, plano o superficie de referencia al punto más elevado de las cumbreras, caballetes o construcciones por encima de la altura, exceptuando las cajas de escalera y casetones de ascensor, chimeneas, antenas y elementos semejantes.

Artículo 13º.- Parcelaciones y Re-parcelaciones.

Según artículo 2.5 de las NNSS de Voto.

- 1.- Regirán los siguientes parámetros referidos a la posición de las edificaciones:
 - Retranqueo mínimo a colindantes: mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 metros.
 - Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.

Artículo 14º.- Parcela mínima.

- 1.- Regirán los siguientes parámetros referidos a parcela neta:
 - Parcela mínima: 300 m²
 - Frente mínimo: igual o mayor a 6 m.

Condiciones de Urbanización

Artículo 15º.- Proyectos de Urbanización.

Según artículo 2.3 de las NNSS de Voto.

Artículo 16º.- Urbanización Básica.

Se entiende como urbanización básica a la ejecución de las redes de infraestructuras correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, en orden de satisfacer las necesidades de demanda previstas para esa zona. Se ejecutará la urbanización de las calles públicas que corresponda de acuerdo a planeamiento, dentro de la zona a desarrollar.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Residencial

Artículo 17º.- Posición de la Edificación en la parcela.

- 1.- Regirán los parámetros siguientes referidos a edificación sobre rasante:
 - a.- Retranqueo mínimo a colindantes: mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 metros.
 - b.- Separación mínima entre edificios: semisuma de alturas de cornisa.
 - c.- Retranqueo mínimo a viales: 2,50 metros medidos desde el lindero

Artículo 18º.- Edificabilidad Máxima.

Según artículo 3.1 de las NNSS de Voto.

- 1.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,50 m²/m² descontando la superficie destinada a Sistemas Generales pero sin descontar la superficie de Sistemas Locales.

Se reduce la edificabilidad respecto al resto de las ordenanzas de las NNSS de Voto con el objeto de adaptarse al artículo 38 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. (ver apdo. 2.2. de esta modificación)

Artículo 19º.- Altura de la Edificación.

- 1.- Regirán los siguientes parámetros:
 - a.- Número máximo de plantas: B+3
 - b.- Altura máxima de cornisa: 13 metros
 - c.- Altura máxima de coronación: 17 metros

Se eleva la altura máxima de cornisa respecto a la ordenanza existente RC-1 de Voto, con objeto de permitir una mejora en la calidad de las viviendas a realizar. En la actualidad el cálculo estructural conlleva en numerosas ocasiones a un ligero aumento en la sección de los forjados, lo cual limita la posibilidad de disponer de falsos techos en las viviendas sin ver reducido en exceso la altura libre de planta sobre rasante. Con objeto de mejorar la calidad constructiva de las edificaciones se propone aumentar en 1 metro la altura máxima de cornisa respecto a la fijada en las NNSS de Voto.

Artículo 20º.- Forma de la Edificación.

- 1.- El fondo máximo de las edificaciones será de 15 metros, medidos desde la fachada de mayor longitud de la edificación y contemplado únicamente en las plantas sobre rasante. No se autoriza la realización de patios en el interior de las edificaciones exentas a las que hace referencia la ordenanza RC-4, pretendiendo con ello que todas las dependencias que requieran obligatoriamente iluminación natural reciban la luz directamente desde las fachadas exteriores de las edificaciones.

Artículo 21º.- Cubiertas.

- 1.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.3. de las NNSS de Voto, introduciéndose las siguientes condiciones:
- 2.- Sobre la altura de cornisa se admiten las construcciones e instalaciones siguientes:
 - a.- Cubiertas y espacios bajo-cubierta
 - b.- Los remates de las cajas de escalera y casetones de ascensores.
 - c.- Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio.
 - d.- Chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
 - d.- Paramentos verticales con altura máxima de 1 metro medidos desde la cara superior del último forjado horizontal, salvo que se trate de los elementos citados en los otros apartados de este artículo.

En definitiva, elementos necesarios y obligatorios para el cumplimiento del Código Técnico que deban ubicarse para su buen funcionamiento en cubierta.

- 3.- No se permitirán sobre las cubiertas la instalación de antenas de telefonía móvil.
- 4.- Podrán aprovecharse los espacios bajo cubierta, siempre y cuando se destinen a trasteros o cuartos de instalaciones vinculados a las viviendas. Este volumen no computará a efectos de edificabilidad.

No se pretende modificar el carácter del artículo 3.3.3. de las NNSS de Voto, que impide la construcción de buhardillas o buhardillones, si no que simplemente se pretende adaptar este artículo a las normativas actuales que obligan en ocasiones a elevar sobre la cubierta elementos necesarios para el funcionamiento de un edificio residencial como es la instalación de ascensor, remates de núcleos de escaleras, chimeneas de ventilación y evacuación, placas solares, antenas, etc.

Artículo 22º.- Obras bajo rasante.

Según artículo 3.3.5. de las NNSS de Voto.

- 1.- No podrán constituirse más de dos plantas bajo rasante.
- 2.- El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Contarán con acceso de peatones desde el interior de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
- 3.- Las plantas de semisótano se consideran plantas bajo rasante a efectos de medición de fondo edificable y retranqueos sin perjuicio de lo establecido en las Normas Generales de Edificación de las NNSS de Voto.

Artículo 23º.- Dotación de aparcamientos.

- 1.- Se establecen dos tipos de aparcamientos:
 - a.- Aparcamientos en superficie.
 - b.- Aparcamientos en los edificios.

a.- Las plazas y pasillos de circulación en áreas de aparcamiento separadas de vialidad, cumplirán:

- Anchura mínima de calles de circulación de 4 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento en línea.
- Anchura mínima de calles de circulación de 5 m en calles de sentido único que den acceso a plazas de aparcamiento en batería u oblicuas.
- Anchura mínima de calles de circulación de 6 m en calles de doble sentido que den acceso a plazas de aparcamiento en línea, en batería u oblicuas.

- Pendiente máxima del 6% en plazas de aparcamiento, y 10% en calles de circulación.
- b.- Las plazas de aparcamientos en los edificios y las calles de circulación hasta ellas cumplirán:
 - Las calles de distribución tendrán una anchura mínima de 3 m si no sirven de acceso directo a las plazas de estacionamiento.
 - Anchura mínima de las calles de distribución de 4 m si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
 - Anchura mínima de las calles de distribución de 5 m en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento.
 - Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y hasta un 12% en tramos curvos.
 - La anchura de las rampas de acceso será de 3 metros en los tramos rectos y de 3.50 en tramos curvos con un radio mínimo de eje de tramo de 6 metros.
- 2.- Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bi-direccional de ancho superior a 5 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si la capacidad es mayor de 240 plazas se deberá disponer de entrada y salida diferenciadas.
- 3.- La ventilación podrá ser natural en aparcamientos en planta baja o planta de semisótano con aperturas permanentes según lo dispuesto en la normativa vigente de protección contra incendios. La ventilación forzada asegurará una renovación del aire de 15 m³/h/m² de superficie útil del garaje.
- 4.- Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de Protección de Incendios.
- 5.- Los accesos peatonales a los aparcamientos en los edificios podrán realizarse desde los portales del inmueble si los aparcamientos son para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
- 6.- Las escaleras de acceso a garaje cumplirán con las condiciones establecidas por la normativa de protección de incendios.
- 7.- Las plazas de estacionamiento, tanto en superficie como en el interior de los edificios cumplirán con las siguientes dimensiones mínimas:
 - Plaza tipo: 2,25 x 4,50 metros
- 8.- En las edificaciones de uso residencial, o en el interior de las parcelas, deberá determinarse una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos conforme al artículo 40 de la Ley 2/2001.

Artículo 24º.- Trasteros.

- 1.- Se entiende por trastero un espacio cerrado accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente), destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera estancia de personas por un plazo continuado.

Regulación de la Edificación en las Áreas de Uso Dotacional

Artículo 25º.- Posición de la edificación en la parcela.

- 1.- La distancia a colindantes será inferior a la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, según se regula en el capítulo 4.2 de las NNSS de Voto, referentes a la ordenanza EQ Equipamiento.
- 2.- La distancia a viales municipales será la correspondiente a las alineaciones oficiales según el núcleo de que se trate, según se regula en el capítulo 4.2 de las NNSS de Voto, referentes a la ordenanza EQ Equipamiento.
- 3.- La distancia a carreteras autonómicas será mayor o igual a 10 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

Artículo 26º.- Edificabilidad Máxima.

- 1.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,50 m²/m² descontando la superficie destinada a Sistemas Generales pero sin descontar la superficie de Sistemas Locales.

Artículo 27º.- Altura de la Edificación.

- 1.- Regirán los siguientes parámetros:

a.- Número máximo de plantas:	B+2
b.- Altura máxima de cornisa:	10 metros
c.- Altura máxima de coronación:	14 metros

Artículo 28º.- Obras bajo rasante.

Según artículo 3.3.5. de las NNSS de Voto, y artículo 22º de las presentes ordenanzas.

Artículo 29º.- Dotación de aparcamientos.

Según lo dispuesto en el artículo 23º de las presentes ordenanzas.

- 1.- En el momento de llevarse a cabo el desarrollo urbanístico de la parcela destinada a Uso Dotacional, deberá asegurarse una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento, siendo al menos una de ellas pública, por cada 100 m² construidos de uso dotacional.

Regulación de los Espacios Libres

Artículo 30º.- Condiciones de uso.

- 1.- Según lo dispuesto en el artículo 9º de las presentes ordenanzas.
- 2.- Sólo se permitirán en este tipo de suelo construcciones abiertas de las características siguientes:
 - a.- Instalaciones deportivas al aire libre y sin cubrir como pistas o canchas de baloncesto, football, tenis, bolos, etc, así como espacios o circuitos para la práctica de patín u otras actividades deportivas al aire libre.
 - b.- Fuentes, láminas de agua o pequeños lagos artificiales que formen parte del diseño de dicho espacio, sujetos siempre a las normas de seguridad de aplicación.

Artículo 31º.- Condiciones de diseño.

- 1.- Según artículo 2.3, apdo. e) de las NNSS de Voto.
- 2.- Estarán sujetos en su diseño al Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Además se ajustarán a lo siguiente:
 - a.- Potenciarán el uso y disfrute de la población mediante la creación de áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo.
 - b.- Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamiento de moderada exigencia de mantenimiento.

Artículo 32º.- Edificabilidad Máxima.

Los espacios libres no dispondrán de edificabilidad alguna al no estar permitida la edificación cubierta o los espacios cerrados.

Regulación de la Edificación en las Áreas para Infraestructuras

Artículo 33º.- Condiciones de uso.

- 1.- Según lo dispuesto en el artículo 2.3. de las NNSS de Voto.
- 2.- Se contempla la siguiente categoría en este Sector:

Infraestructuras Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y gásica, telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 34º.- Condiciones de diseño.

La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrán llevar a cabo mediante Plan Especial o proyecto específico con los siguientes criterios:

- a.- En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.
- b.- Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho respecto de dotaciones generales.

Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales y Locales

Artículo 35º.- Definición y delimitación

- 1.- Son suelos de sistemas generales los que las Normas Subsidiarias señalan como tales por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio. Estos sistemas generales van funcionalmente dirigidos a cubrir las necesidades globales del territorio ordenado.
- 2.- Son suelos de sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente y de manera específica un sector.
- 3.- En cuanto a la relación entre los sistemas y la revisión, modificación o adecuación de las Normas Subsidiarias:
 - a.- La eliminación de cualquiera de ellos supondrá una revisión.
 - b.- La incorporación de nuevos elementos, supondrá modificación.
 - c.- Los ajustes de trazado y delimitación que no supongan merma de funcionalidad y la variación de los elementos de conexión, se entenderán como adecuación de las Normas Subsidiarias, y lo mismo ocurrirá con cambios en la delimitación precisa de sistemas viarios, o de espacios libres o dotacionales que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas; no supongan cambio de criterio funcional; y, no supongan variación superficial en más o menos 5% respecto de lo señalado por las Normas Subsidiarias.

Artículo 36º.- Ejecución de sistemas generales

- 1.- El desarrollo de los sistemas generales se hará mediante:
 - a.- Planes especiales.
 - b.- Proyectos de urbanización o de obras para el total del sistema general.
 - c.- Anteproyecto de urbanización o de obras para el total del sistema general y proyecto de cada una de las partes o etapas en que aquel lo subdivida.

Artículo 37º.- Régimen de obtención de suelo de los sistemas

- 1.- A efectos de regular el régimen de obtención de suelo de los sistemas, los suelos pueden ser: obtenidos o a obtener.
- 2.- Son suelos de sistemas obtenidos aquellos que, con independencia del uso que en ellos se dé y de que estén o no ejecutadas las obras, instalaciones o usos a que los destinasen las Normas Subsidiarias, sean de titularidad pública.
- 3.- Son suelos de sistemas a obtener todos los demás.

Artículo 38º.- Régimen de los sistemas obtenidos

1.- Los suelos de sistemas obtenidos se incorporarán y se afectarán al uso determinado por las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los procedimientos y regulaciones específicas que, en función de su titularidad, uso y estado, fuesen aplicables, ni de los derechos de aprovechamiento que, en su caso, les fueran inherentes.
 2.- Los cambios de uso dotacional, viario o de infraestructuras a que pudieran obligar las Normas Subsidiarias respecto a los preexistentes, no supondrán causa de reversión.

Artículo 39º.- Régimen de los sistemas a obtener

1.- Los terrenos destinados a sistemas generales o locales no obtenidos se obtendrán de acuerdo a la Ley 2/2.001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria.

Disposiciones Finales

Artículo 40º.- Derogación y vigencia

Estas ordenanzas tendrán vigencia indefinida en este tipo de suelo urbanizable.

Artículo 41º.- Modificación.

Procederá su modificación cuando resulten afectadas por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes, y en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.

Los abajo firmantes, el arquitecto y la propiedad, quedan conforme con el contenido de la presente memoria en todos sus apartados y proceden a su firma.

Santander, enero de 2007

El Promotor

Los Arquitectos

FICHAS URBANÍSTICAS

**SECTOR Nº 1, Bádames.
 ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA. (Código: RC-4.)**

DEFINICIÓN

Constituyen esta zona los terrenos urbanizables que configuran un sector en el núcleo de Bádames, con vocación residencial destinados a la edificación de viviendas de Protección Oficial en régimen General, y dotados de sus correspondientes áreas de sistemas generales y locales.

ORDENACIÓN

Estas áreas se ordenan mediante las alineaciones oficiales señaladas en los planos 1/500, admitiéndose ligeras variaciones en la posición de las edificaciones, y según los parámetros reguladores siguientes.

PARÁMETROS REGULADORES

Superficie del Sector:	15.392 m ²
Tipología:	Edificación colectiva aislada
Uso predominante:	Residencial en Régimen General Protección Oficial
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ²
Aprovechamiento del Sector nº1:	0,436 m ² /m ²
Parcela mínima:	300 m ²
Ocupación máxima de parcela:	50%
Número máximo de plantas:	B+3
Altura máxima de edificación:	13 metros
Fondo edificable máximo:	15 metros
Distancia mínima a colindantes:	1/2 altura ≥ 5 metros
Distancia mínima entre edificaciones:	≥ semisuma de alturas
Distancia mínima a eje de vial tipo A:	8 metros
Distancia mínima a eje de vial tipo C:	7 m (sin aparcamiento) 11,50m (con aparcamiento)
Distancia mínima a eje de vial tipo D:	7 metros
Distancia mínima a eje de vial tipo E:	7 metros
Densidad máxima:	50 vives/ha
Edificabilidad en el Sector nº 1:	6.706,00 m ² uso lucrativo)
Nº máximo de viviendas en el Sector nº1:	66 viviendas
Sistemas Generales	
Espacios libres: (≥ 5 m ² /habitante)	≥ 990,00 m ²
Equipamientos: (≥ 5 m ² /habitante)	≥ 990,00 m ²
Sistemas Locales	
Espacios libres: (≥ 20 m ² /100 m ² construidos)	≥ 1.341,72 m ²
Equipamientos: (≥ 12 m ² /100 m ² construidos)	≥ 804,72 m ²

Aparcamiento público:(1 plazas./100 m² construidos) ≥ 67 plazas
 Aparcamiento privado:(1 plazas./100 m² construidos) ≥ 67 plazas

Las previsiones en materia de Sistemas Generales y Locales tendrán un carácter público no lucrativo.

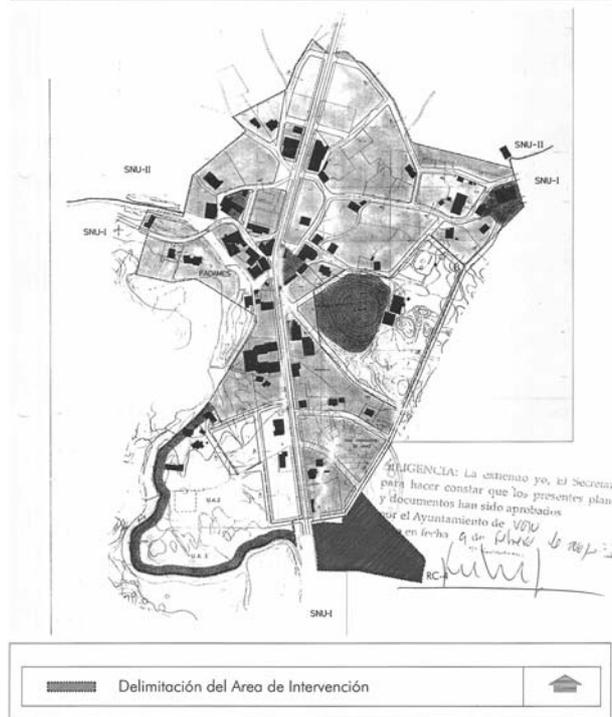
USOS PERMITIDOS

No se autoriza ningún uso diferente al de vivienda en edificación colectiva, permitiendo únicamente los usos vinculados a las viviendas como son los trasteros, garajes y locales para instalaciones o cualquier otro uso vinculado al correcto funcionamiento de las viviendas.

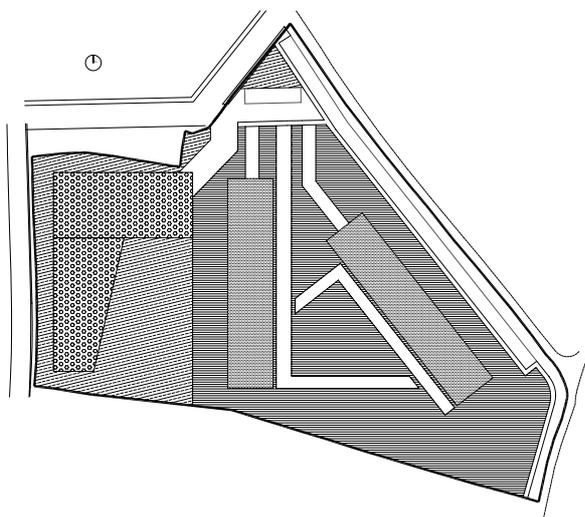
SISTEMA DE ACTUACIÓN

Sistema de Compensación

AREA DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANIZABLE	VOTO	ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN Escala 1:5.000	Sector nº 1 Bádames Hoja nº 1
MODIFICACIONES NORMAS SUBSIDIARIAS			

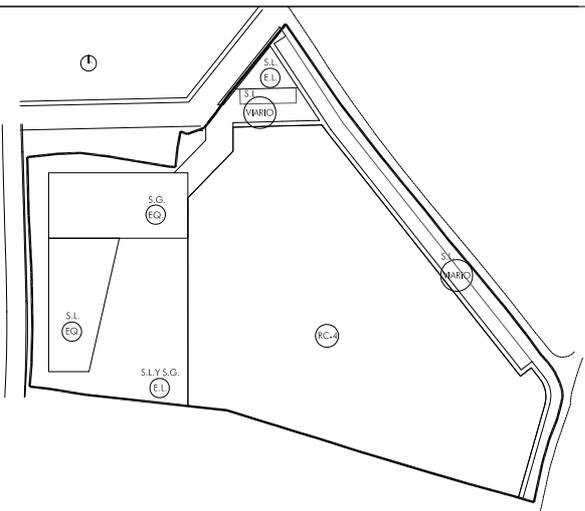


AREA DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANIZABLE	VOTO	ORDENACION	Sector nº 1
		Escola: 1:1.000	Hoja nº 2
MODIFICACIONES NORMAS SUBSIDIARIAS			



Uso Residencial	Espacio Libre Público
Vigarío (incluye cobizada, oceras y estacionamientos)	Espacio Libre Privado
	Dotaciones

AREA DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO	VOTO	CATASTRAL Y FICHA DE CARACTERISTICAS	Sector nº 1
		Escola: 1:1.000	Hoja nº 3
MODIFICACIONES NORMAS SUBSIDIARIAS			



DATOS ACTUALES	
Superficie total:	15.392 m ²
Superficie privada:	9.011,35 m ²
DATOS DE LA ORDENACION	
Calificación:	Residencial Regimen General de protección oficial (Código: RC-4)
Número máximo de plantas:	B+3
Altura máxima:	13 metros
Fondo máximo edificable:	15 m.
Ocupación máxima en planta:	50%
Dotación de aparcamiento en RC-4:	68 plazas
Nº máximo de viviendas:	66
Techo edificable:	6.706 m ²
Superficie pública resultante:	6380,65 m ²
Superficie privada resultante:	9.011,35 m ²

07/3970

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Secretaría General

Notificación de acuerdo de Consejo de Gobierno, en su reunión del día 15 de febrero de 2007 en relación con el expediente relativo al Estudio Informativo de la nueva carretera variante de Santullán. Tramo: Santullán-Enlace autovía A-8 en Lusa.

Notificación de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de febrero de 2007.

No habiéndose podido notificar a don Ignacio Arroyuelos Barrón el acuerdo de Consejo de Gobierno que a continuación se reproduce, tras haberse intentado dos veces y a hora distinta, se procede a la publicación del presente anuncio al amparo de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

“El Consejo de Gobierno, en la reunión reseñada, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente relativo al Estudio Informativo de la nueva carretera “Variante de Santullán. Tramo: Santullán-Enlace autovía A-8 en Lusa”.

Resultando que en enero de 2005 la empresa A. Gatein Ingeniería, S. L., presenta el citado Estudio Informativo.

Resultando que con fecha 18 de mayo de 2005 el Servicio de Supervisión y Apoyo Técnico informó favorablemente la supervisión del citado Estudio Informativo.

Resultando que en octubre de 2005 la empresa Sétima Ingeniería presenta el estudio de impacto ambiental de la nueva carretera anteriormente mencionada.

Resultando que con fecha 10 de noviembre de 2005 la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras aprueba técnicamente el mencionado Estudio Informativo.

Resultando que el consejero de Obras Públicas y Vivienda mediante Resolución de fecha 21 de noviembre de 2005 aprobó provisionalmente el citado Estudio Informativo.

Resultando que con fecha 26 de diciembre de 2005 la Dirección General de Medio Ambiente aprueba la declaración de impacto ambiental con condiciones.

Resultando que con fecha 24 de enero de 2006 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la información pública del mencionado expediente.

Resultando que con fecha 15 de diciembre de 2006 el Servicio de Carreteras Autonómicas emite informe en relación con las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del Estudio Informativo.

Considerando lo establecido en los artículos 7 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre de Carreteras de Cantabria, en lo referente a aprobación definitiva de estudios de carreteras y 35.2 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, en lo concerniente a notificaciones del expediente de información pública,

SE ACUERDA

1.- Hacer constar que el expediente reseñado cumple con lo preceptuado en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley de Carreteras de Cantabria, y concordantes del Reglamento General de Carreteras.

2.- Aprobar el expediente de información pública y definitivamente el Estudio Informativo denominado “Variante de Santullán. Tramo: Santullán-Enlace autovía A-8 en Lusa”, con la solución compuesta por la Alternativa 2 modificada, incluyendo también el ramal “glorieta 2 – glorieta 3”.

3.- En el proyecto de construcción que desarrolle el Estudio Informativo se asumirán los condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

4.- Publicar el texto del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria.

Lo que comunico a usted, para su conocimiento significándole que contra el precedente acuerdo, que agota la