

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría General

Resolución aprobando el Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bareyo.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 29 de enero de 2008 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Por el secretario de la CROTU se señala que el Ayuntamiento de Bareyo remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Plan Parcial del sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El expediente tuvo la tramitación reglamentaria, y fue informado por la CROTU celebrada el 25 de agosto de 2006, donde se informó desfavorablemente en tanto no se subsanaran las deficiencias a que se refería el informe técnico.

En concreto, se hacía referencia a la incorporación de la estimación económica de las obras de infraestructura eléctrica; eliminación de la referencia a una tercera planta en forma de torre; definición de viales resultantes; grafiar todas las distancias a alineación exterior en 5 metros y resolver el saneamiento, aspectos éstos subsanados con la documentación aportada por el Ayuntamiento en 17 de septiembre pasado.

La Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria con condiciones, se alaba la necesidad de incorporar proyecto de restauración paisajística, pronunciándose en sentido favorable la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, la CROTU, por unanimidad de los presentes acuerda aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector 10 de las Normas Subsidiarias de Bareyo, posponiendo la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la presentación de un texto refundido.»

Presentado el citado texto se procede a la publicación del anterior acuerdo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, junto con el articulado de las Ordenanzas, índice del proyecto de restauración paisajística, siendo los planos obrantes en el expediente los siguientes:

- Plano 01. Plano de situación
- Plano 02. Plano topográfico-parcelas
- Plano 03.1. Red de viales
- Plano 03.2. Red de viales-color
- Plano 04.1. Zonificación
- Plano 04.2. Zonificación-color
- Plano 05. Red de abastecimiento de agua
- Plano 06.1. Red de saneamiento tipo A
- Plano 06.2. Red de saneamiento tipo B
- Plano 07. Red de saneamiento de pluviales
- Plano 08. Red de instalaciones eléctricas

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 10 de abril de 2008.—El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

PLAN PARCIAL SAU 10 BAREYO-CANTABRIA

INDICE

MEMORIAS

1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
- 1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.3 PROMOCIÓN
- 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5 DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO
- 1.6 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO
- 1.7 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.7.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE
 - 1.7.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
 - 1.7.2.1 MORFOLOGÍA
 - 1.7.2.2 TOPOGRAFÍA
 - 1.7.2.3 VEGETACIÓN EXISTENTE
 - 1.7.2.4 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA
 - 1.7.3 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS
 - 1.7.4 EDIFICACIÓN EXISTENTE
 - 1.7.5 RED VIARIA EXISTENTE
 - 1.7.6 SERVICIOS EXISTENTES
 - 1.7.7 CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 MARCO LEGAL. PROCEDENCIA
 - 2.1.1 DETERMINACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
 - 2.1.1.1 CLASIFICACIÓN Y USOS
 - 2.1.1.2 NORMATIVA
 - 2.1.1.3 CESIONES
 - 2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 - 2.3 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA PROPUESTA
 - 2.3.1 RED VIARIA
 - 2.3.2 ASIGNACIÓN PORMENORIZADA DE USOS
 - 2.3.3 ESQUEMAS DE SERVICIOS
 - 2.3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 2.3.3.2 RED DE SANEAMIENTO
 - 2.3.3.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN
 - 2.3.3.4 RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
 - 2.3.4 ZONIFICACIÓN
 - 2.3.5 CESIONES OBLIGATORIAS
 - 2.3.6 GESTIÓN
- 2.4 ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 53-2 DE LA LEY DEL SUELO Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 2.4.1 MODO DE EJECUCIÓN
 - 2.4.2 COMPROMISOS
 - 2.4.3 GARANTÍAS
 - 2.4.4 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE
- 2.5 PLAN DE ETAPAS
- 2.6 DIVISIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 2.7 CUADRO DE SUPERFICIES
 - 2.7.1 SUPERFICIES GLOBALES
 - 2.7.1.1 TERRENO Y APROVECHAMIENTO
 - 2.7.1.2 JUSTIFICACIÓN DE CESIONES
- 2.8 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
 - 2.8.1 PRELIMINARES
 - 2.8.2 ESTIMACIÓN ECONÓMICA

ORDENANZAS

1 ORDENANZAS

- 1.1 PRELIMINARES

2 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

- 2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
 - 2.1.1 DENSIDAD
 - 2.1.2 EDIFICABILIDAD
 - 2.1.3 PARCELA MÍNIMA
 - 2.1.4 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES
 - 2.1.5 ALTURA DE PISOS
 - 2.1.6 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
 - 2.1.7 DISTANCIAS
 - 2.1.8 SÓTANO Y SEMISÓTANO
 - 2.1.9 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITUALES
 - 2.1.10 ESCALERAS

- 2.1.11 CIERRE DE FINCAS
- 2.1.12 ESCAPARATES
- 2.1.13 PROTECCIONES
- 2.1.14 AISLAMIENTOS
- 2.1.15 SEÑALIZACIÓN DE PARCELAS
- 2.1.16 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN EDIFICIOS
- 2.1.17 CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES
- 2.1.18 CONDICIONES ESTÉTICAS
- 2.1.19 APARCAMIENTOS
- 2.2 CONDICIONES GENERALES DE USO
 - 2.2.1 USOS CONTEMPLADOS EN EL SECTOR
- 2.3 CONDICIONES DE LA RED VIARIA
 - 2.3.1 CATEGORÍA
- 2.4 CARACTERÍSTICAS SEGÚN CATEGORÍA
- 2.5 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA
 - 2.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 2.5.2 SANEAMIENTO
 - 2.5.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 2.5.4 RED DE ALUMBRADO
 - 2.5.5 OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

3 ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- 3.1 DEFINICIÓN DE ZONAS
- 3.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)
- 3.3 EQUIPAMIENTOS: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)
 - 3.3.1 DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA
 - 3.3.2 PARCELA MÍNIMA
 - 3.3.3 OCUPACIÓN
 - 3.3.4 EDIFICABILIDAD
 - 3.3.5 ALINEACIÓN Y RASANTES
 - 3.3.6 LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA
 - 3.3.7 ALTURA MÁXIMA
 - 3.3.8 ALTURA DE PISOS
 - 3.3.9 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE OCUPACIÓN
 - 3.3.10 DISTANCIAS
 - 3.3.11 DISTANCIAS A VIALES
- 3.5 RESIDENCIAL
 - 3.5.1 DEFINICIÓN
 - 3.5.2 TIPOLOGÍA
 - 3.5.3 PARCELA MÍNIMA
 - 3.5.4 OCUPACIÓN
 - 3.5.5 EDIFICABILIDAD
 - 3.5.6 ALINEACIONES Y RASANTES
 - 3.5.7 LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA
 - 3.5.8 ALTURA MÁXIMA
 - 3.5.9 ALTURA DE PISOS
 - 3.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 3.5.11 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
 - 3.5.12 USOS PERMITIDOS
 - 3.5.13 DISTANCIA A COLINDANTES
 - 3.5.14 DISTANCIA A VIALES

RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS AL SAU 10

MEMORIAS

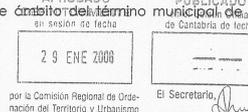
1 MEMORIA INFORMATIVA

Contiene esta memoria informativa los datos de análisis de todo tipo, realizados previamente al proceso del proyecto de ordenación urbanística, que encabeza este documento y que sirve para analizar las bases de partida que debemos de establecer para obtener un producto urbanístico adecuado a la diversidad de intereses públicos y privados, que se dan cita en la ordenación de este ámbito del término municipal de Bareyo.

1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El área de terreno a que en todo momento se hace referencia en este Plan Parcial, está claramente delimitada en la documentación de las NN.SS. y se adjunta ficha urbanística emitida por el Ayuntamiento. Los textos y planos de las citadas normas, se determinan los parámetros básicos y los límites físicos del área referida.

Sus límites coinciden exactamente en este caso con parcelas catastrales completas y el ámbito de desarrollo de encuentra perfectamente delimitado por caminos y carreteras municipales, así mismo se detecta en la información catastral la existencia de un antiguo camino por el lindero Oeste de la parcela nº 36 del polígono 10.



1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad se corresponde básicamente con los datos de la última revisión realizada por el Centro de Gestión Catastral en su área de urbana, de la que se han extraído los correspondientes datos tanto de identificación de propietarios como de superficies totales de las parcelas afectadas, que ha sido comprobado con una reciente medición realizada en coordenadas UTM y cuyos resultados son concordantes en gran medida con la información catastral.

La descripción de las parcelas, con expresión de superficie incluida y excluida y relación de propietarios afectados se encuentra recogida en el correspondiente plano de información catastral y medición de la documentación gráfica del plan.

En cualquier caso se acompaña relación de parcelas, superficies y propietarios en la siguiente tabla:

RELACIÓN DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO				PROPIETARIOS			DIRECCIÓN CATASTRO	
Nº	Nº Pol.	Nº Parc.	Superficie	Apellidos	Nombre	DNI.	Barrio	Nº
1	10	34	5.089	Cabrillo Ruiz	Julio	13.674.261	Ajo	s/n
2	10	35	4.564	Bascones Alonso	Mª Angeles	13.471.282-K	Ajo	s/n
3	10	36	5.493	Ponga Pazos	Juan	13.867.360-R	Ajo	s/n
4	10	37	17.149	Pazos Ponga Rodríguez Ruiz	Gerardo	13.685.620-E	Ajo	s/n

1.3 PROMOCION

La totalidad de los propietarios son los encargados de tramitar el Plan Parcial, designando como representantes de los mismos a Julio Cabrillo y A. Zenón Rodríguez.

Por Tanto la iniciativa de este proyecto es particular según se prevé en las NNSS, siendo el sistema de actuación del de Compensación.

Dentro de sus previsiones está el culminar la promoción de las viviendas propuestas por este plan, por lo que previsiblemente el Excmo. Ayuntamiento negociará gestión, ejecución y promoción con Julio Cabrillo y A. Zenón Rodríguez, como interlocutores en beneficio de un mejor seguimiento de las especificaciones y previsiones contenidas en las NNSS y el propio Plan Parcial.

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Se rige este plan por las Normas Subsidiarias de Bareyo, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 26 de Julio de 1.989 y publicadas en el BOC el 12 de Enero de 1.990.

Por la fecha de aprobación de las NNSS se deduce que no están adaptadas en todas sus determinaciones y referencias legales a la Ley 8/90, correspondiente Texto refundido de la Ley del Suelo RDL 1/92 y RDL 5/96 y la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001. Es necesario reseñar la existencia de la aprobación definitiva del POL, calificando este terreno como Modelo Territorial y cuyos criterios para desarrollar Plan Parcial se cumplen en el presente Plan.

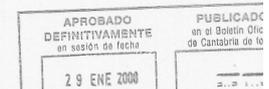
En cualquier caso se fija, en las NNSS, la cesión de 10% del aprovechamiento lucrativo en las mismas y la NO participación de la administración en la parte proporcional a estas cesiones de los costes de urbanización.

1.5 DESCRIPCION DEL TERRITORIO

Dentro de la región de Cantabria, en la zona denominada Trasmiera se encuentra ubicado el término municipal de Bareyo, físicamente pertenece a la Zona Litoral y se caracteriza por tener el típico terreno ondulado que ha dado nombre a esta región durante mucho tiempo "La Montaña".

Bien comunicado con la autovía del norte, su proximidad a las playas de Ajo (Cuberris y Bandera), así como su cercanía con la ría de Ajo, con la playa de la Arena enfrente; la cercanía del aeropuerto de Parayas y Sondica (a media hora aproximadamente cada uno de ellos); así como la distancia a Santander y Bilbao, fácilmente accesibles por la autovía en plazos de tiempos muy breves, potencian claramente el crecimiento de los asentamientos residenciales, tanto de primera como de segunda residencia en este término municipal.

De esta forma, la zona de la región central de Cantabria, comienza a formar parte de un conglomerado urbano, que como ciudad regional, se está consolidando entorno al eje Santander-Bilbao a lo largo de la costa del Cantábrico, enlazada por la autovía que se reforzará, previsiblemente, con las inevitables mejoras en el



trazado y comunicaciones del ferrocarril de FEVE (mayores velocidades e incremento en la frecuencia de los servicios).

No es ajeno a esta dinámica el proceso de transformación que se puede observar en la zona oriental de la región, cada vez es más dependiente del turismo de fin de semana, en forma de segunda residencia e incluso la primera.

Este proceso está marcado por personas que tienen su centro de trabajo en Bilbao, y es favorecido por el fenómeno, aparentemente irreversible, de abandono de la ganadería que vive la región de Cantabria.

Por lo tanto suelos que nunca se pensó en utilizar en algo distinto que los fines ganaderos, no tienen más que una doble opción:

- a) A corto plazo el beneficio de la venta del suelo para el uso de viviendas.
- b) La transformación en zonas de explotación forestal (el uso que tuvieron en su mayor parte antes de la aparición de la vaca frisona en la región a principios del siglo pasado) mediante la gestión de bosques de difícil y compleja financiación y gestión que viene aumentada por la disyuntiva entre utilizar especies foráneas de crecimiento rápido, como Eucaliptos o pino de distintas clases o recurrir a los tradicionales bosques de caducifolias de crecimiento lento.

Solo la evolución de entornos de vivienda, como el que se desarrolla en este plan parcial, de ubicación privilegiada en un entorno natural atractivo y bien comunicado, posibilitará el desarrollo de la región y por ende sus términos municipales consiguiendo mantener un nivel de demografía aceptable.

Estos municipios están obligados a "competir" entre sí la captación de población que fije su demografía evitando su progresivo desplazamiento a centros urbanos más dinámicos, con más servicios y oportunidades laborales, en lo que está siendo hace años la creación del eje bahía de Santander Saja-Besaya, que se reforzará con la futura construcción de la autovía de la meseta.

En este empeño de fijar a la población en las zonas rurales está empeñada la UE, con distintas medidas, a las que la urbanización de ciertos entornos adecuados por ello, así lo han declarado las NNSS de planeamiento que permitan la creación de puestos de trabajo en distintas ocupaciones ligadas al fenómeno del asentamiento poblacional.

En este entendimiento las NNSS de planeamiento ha previsto una serie de zonas de terreno clasificado como apto para urbanizar, una de las cuales se trata en este plan, concretamente el ámbito SAU 10 con la finalidad de propiciar el tipo de asentamientos residenciales turísticos y de primera residencia anteriormente citados.

1.6 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO

La zona en que se encuentran enclavados los terrenos objetos de este plan está situada en el Sur del Barrio de Rivas y Barrio de La Peña que son dos de los barrios más grandes de Ajo y se encuentran integradas con el Núcleo principal del Pueblo de Ajo.

Se ubica en una zona de pradera y encinal (este en franco retroceso y que por el presente plan se pretende conservar y recuperar) colindante a núcleo urbano y que al desarrollarse urbanísticamente se integra en el núcleo urbano de los Barrios antes mencionados, por lo que este casido con la trama urbana no supone ningún impacto visual significativo, ofreciendo una fachada desde el norte integrado en el núcleo urbano, ubicando en el centro de la fachada Norte del Plan un encinal que es donde se ubicaran los terrenos de cesión.

Esta promoción de viviendas pasaría a ser una prolongación de los Barrios Rivas y La Peña, con la diferencia de tener un diseño que pudiera recordar al modelo de la ciudad jardín, más acorde con los nuevos modelos de construcción.

1.7 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.7.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El suelo se encuentra situado en el Término Municipal de Bareyo en el pueblo de Ajo al Sur del núcleo principal.

Sobre el ámbito del sector, denominado SAU 10 como es habitual en estos casos, es habitual obtener datos distintos según la fuente de información a que recurramos, a saber:

- 1 La ficha específica señalada en las NNSS aporta una superficie de **32.800 m², (3,28 Ha)**.

2 Según los planos obtenidos de reciente medición con coordenadas UTM, la superficie total es de **32.295 m²**. Ante esta similitud de valores se adopta la superficie de 32.295 m², que apenas afecta al desarrollo del Plan Parcial, sin perjudicar esta menor superficie el cálculo de las superficies de cesión.

1.7.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.7.2.1 MORFOLOGÍA

Tiene una forma casi trapezoidal delimitada en todo su perímetro por viales municipales, deduciéndose por la información catastral un camino por el oeste de la parcela 36 que en el presente plan parcial se recupera a modo de senda peatonal y que en parte se integra en el espacio de cesión.

1.7.2.2 TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía con una apreciable caída pendiente en la dirección Norte-Sur, pendiente de unos 15 metros entre puntos referenciados 220 metros., que perfectamente sirve para desarrollar el proceso urbanizador alterando mínimamente las rasantes naturales del terreno.

1.7.2.3 VEGETACIÓN EXISTENTE

La parcela se destina a explotación agrícola complementaria de la ganadería, fundamentalmente pastos y zonas de encinas bien aisladas o agrupadas. Esta masa arbórea ha ido en franco retroceso según se puede comprobar de la comparación de la fotografía aérea y el plano realizado actualmente. Es uno de los criterios de diseño de este plan parcial el conservar estas masas arbóreas y recuperar el antiguo encinal concentrándolas zonas verde de cesión y privadas en torno a las zonas de arbolado.

1.7.2.4 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

De acuerdo con los mapas elaborados por el Instituto Geográfico para la zona, corresponde una composición del terreno formada por calizas, calizas arenosas, areniscas y arcillas, pertenecientes a la Era Cenozoica, período Terciario y Edad Maestrichtiense.

Esta circunstancia asegura un inmejorable firme para cimentar, al mismo tiempo que advierte de la posibilidad de repercutir en la relativa carestía de algunas canalizaciones subterráneas, así como de zonas de afloramiento de rocas y elementos de características cásticas que pueden ocasionar encañalamientos. En los trabajos de excavación y construcción de cimentaciones de la edificación a integrar en este espacio.

1.7.3 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

Las características climatológicas son las propias de una zona costera del Norte de España, es decir, temperaturas moderadas y lluvias frecuentes, por lo que será conveniente prestar especial atención la cuestión de drenajes (en las operaciones de transformación a realizar, respetando la tendencia natural de la escorrentía superficial del agua), que no presenta especiales problemas debido a la inclinación que provoca el relieve del ámbito, en descenso hacia el norte donde se ubica la Costa.

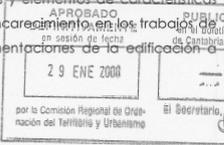
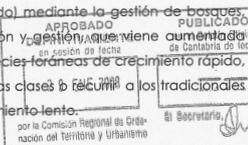
1.7.4 EDIFICACIÓN EXISTENTE

En la actualidad no existe ninguna edificación en el ámbito de actuación con excepción de un pequeño caseto de aperos que deberá de ser eliminado.

Existe cercas antiguas de piedra, como el que existen en otras zonas del entorno, localizadas en la de la parcela 36 con el camino interior, adoptándose como criterio el recuperar dicho camino, a modo de senda peatonal de acceso a las zonas verdes, manteniendo las cercas de piedra.

1.7.5 RED VIARIA EXISTENTE

Si realizamos un análisis jerarquizado del acceso a la zona encontramos tres accesos posibles:
Desde la carretera regional Argoños- A la Venta de Somo S.P.4141 a través de un doble acceso, desde Galizano por la carretera S.P.4116 y desde Ajo a través de la carretera S.P. 4.118 que enlaza con la carretera anterior por la que se accede al terreno.



Asimismo es posible el acceso desde la carretera de Meruelo a Villaverde de Pontones S.P.411 que también enlaza con la carretera S.P.4.116, por lo que el acceso rodado es óptimo y cumple con la normativa municipal.

1.7.6 SERVICIOS EXISTENTES

En la actualidad además del acceso rodado, existe en su lindero Sur (Camino municipal) tanto los servicios de agua, telefonía y electricidad por lo que su acometida a estos servicios (que será definido en el proyecto de urbanización) son de fácil y económica solución. El saneamiento municipal transcurre por el lindero Sur Este (Camino vecinal) por lo que su conexión es muy económica y sencilla, si bien hay partes del ámbito de actuación en que será necesario recurrir a bombeos para solucionar la evacuación.

1.7.7 CARACTERISTICAS PAISAJÍSTICAS

Contiguo a los Barrios Rivas y la Peña, se encuentra esta zona antiguamente eminentemente agrícola, y próxima también al núcleo principal de Ajo, al que están ambos barrios prácticamente unidos, donde se concentran todos los servicios urbanos.

Parece por tanto ideal la situación del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico de Ajo.

La zona existente dedicada anteriormente a pastos para alimentación de ganado con una apreciable pendiente Norte Sur se pretende respetar, ubicando 50 viviendas unifamiliares que se integren en el núcleo urbano de Ajo.

La construcción propuesta de baja densidad edificatoria y respetando al máximo la morfología y vegetación existente, persigue que una vez desarrollada la edificación se advine el primitivo estado del terreno y antiguos cercos de reimitación de propiedades así como la integración urbanística con los barrios existentes en Ajo.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se reflejan en este apartado del documento escrito todas aquellas cuestiones que soportan legal y teóricamente, desde la disciplina de la composición urbanística el proyecto que se desarrolla.

2.1 MARCO LEGAL. PROCEDENCIA

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Bareyo, clasifican como suelo apto para urbanizar residencial unos espacios colindantes al núcleo urbano de Ajo. La delimitación propuesta se justifica en un ensaio hacia las áreas de mejor aptitud para el asentamiento residencial, teniendo en cuenta los factores de orientación, accesibilidad, calidad de espacio, tendencias del crecimiento e integración con la trama urbana existente y otros procesos de transformación urbana, facilidad de gestión urbanística etc.

El presente Plan Parcial desarrolla una parte de la nueva área prevista. Al ser un espacio de superficie próxima a las 3,22 Ha., se puede considerar como Sector de Planeamiento.

En definitiva la justificación jurídica de este Plan Parcial se encuentra en el contenido de la Memoria de las NNSS Sección 3ª, artículo 10 sobre figuras de planeamiento, así como en la Pág. 92, igualmente sección 3ª sobre "REGULACION DE ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR".

Esta clasificación del suelo, en el que se recogen una serie de iniciativas privadas que tienden a potenciar el desarrollo ordenado de determinadas zonas del territorio, proponiendo un especial cuidado en los impactos y adecuación al emplazamiento.

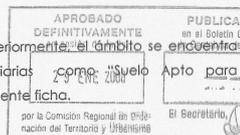
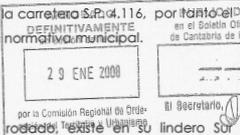
El objetivo declarado en las NNSS es el de ofrecer suelo para edificaciones unifamiliares de primera residencia en parcela aislada y vivienda unitaria, y es el que se persigue, en consecuencia con la redacción de este Plan Parcial.

2.1.1 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.1.1.1 CLASIFICACION Y USOS

Tal y como hemos mencionado anteriormente, el ámbito se encuentra clasificada por las Normas Subsidiarias como "Suelo Apto para Urbanizar" recogido en la correspondiente ficha.

El Uso característico asignado a este Área por las Normas Subsidiarias, es, de tipo residencial, admitiéndose como tolerables o compatibles los destinados a servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad,



religioso, cultural, oficinas (despachos profesionales liberales). Con la prohibición expresa de explotaciones agropecuarias.

La calificación que se otorga a esta zona es para la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, para las que ya existe una ordenanza en las propias NNSS en el caso de Suelo Urbano.

2.1.1.2 NORMATIVA

La normativa general de la zona se transcribe de la recogida en la ficha del ámbito que regula taxativamente los siguientes parámetros:

El número máximo de viviendas es de 50, por lo que la densidad máxima admitida por las Normas Subsidiarias es de aproximadamente 16 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima del 25%, entendiéndose como tal el resultado de aplicar dicha edificabilidad a la superficie total del ámbito del SAU 10 de 32.295 m2

La altura máxima queda limitada a planta baja, primera y bajo cubierta, con 6,50 m. al alero, desde la cota de la planta baja, de acuerdo a las normas de adaptación a la pendiente del terreno que puedan señalarse en el correspondiente apartado de las ordenanzas de este Plan parcial.

Se hace hincapié en la obligación de plantar 1 árbol cada 50 m² de parcela neta privativa vinculada a cada vivienda.

2.1.1.3 CESIONES

El Art. 20/LS. Establece las obligaciones de los propietarios de SUELO Urbanizable, que son:

- 1 Efectuar las cesiones obligatorias de espacios libres de uso público, dotaciones públicas y las vales previstos para uso público.
2 Ceder el 10% del aprovechamiento tipo.
3 Costear la urbanización en la proporción que determine el correspondiente Proyecto de Compensación.
4 Edificar los solares.



De acuerdo con el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, las reservas para dotaciones mínimas son las siguientes:

- 1 El 10% de la superficie ordenada en concepto de Sistema de espacios libres de Dominio y uso público o 18 m²/vivienda (desglosándose en 15m²/vivienda de jardines > 750 m² y 3 m²/vivienda de áreas de juego y recreo de niños > 150 m²) > 900 m² de terreno
2 10 m² /vivienda ó 100m² construidos, en concepto de Centros Docentes > 500 m² o 734 m2
3 2 m²/construidos por vivienda para Equipamiento Publico y Social > 100 m².
4 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, 77 plazas

De acuerdo con el Art. 40 de la Ley del Suelo de Cantabria, las reservas para dotaciones mínimas son las siguientes:

- 5 El 10% de la superficie ordenada en concepto de Sistema de espacios libres de Dominio y uso público o 20 m² por cada 100 m2 construidos de cualquier uso (> 3.229 m2 y > 1.539 m2)
6 12 m² por cada 100 m² construidos, en concepto de Equipamientos (> 881 m²)
7 2 m²/construidos por vivienda para Equipamiento Publico y Social > 100 m².
8 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos de cualquier uso, 156 plazas, de las cuales mas del 50% se sitúan en las vialidades publicas.



2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo fundamental de la presente actuación es el de desarrollar las Normas Subsidiarias de Bareyo, según el procedimiento previsto en la Ley del Suelo, para la producción de suelo urbano de uso característico residencial, en tipología de vivienda unifamiliar aislada y posibilitar con ello el encauzamiento de diversa iniciativas edificatorias, ordenando el territorio, especificando y consiguiendo los terrenos de cesiones para servicios comunitarios y organizando las infraestructuras necesarias para conseguir una calidad adecuada de terrenos para la implantación de edificación de vivienda unifamiliar.

Las líneas directrices de la estructura a crear, se basan en las premisas generadas por la NNSS del término municipal y por los condicionantes impuestos por el propio ámbito y su relación con el entorno.

El criterio general seguido para la ordenación propuesta ha sido la obtención de una imagen actual que destaque y mantenga las constantes tradicionales características de la comarca, desarrollándose dentro de un correcto nivel económico en la medida de la demanda edificatoria o las necesidades municipales así vayan requiriéndolo.

Se apoya la propuesta en la condición de viviendas unifamiliares aisladas con una zona de jardín anexo propio de la vivienda con diversas secciones de viales en función del uso concreto, que definiendo los tipos en este Plan Parcial se deberán aplicar en el siguiente escalafón del Proyecto de Urbanización, más próximo al diseño arquitectónico.

Para ello se adoptan las siguientes determinaciones:

1. Mantenimiento de la pendiente y recuperación de la tierra vegetal para una vez desarrollado el proyecto urbanístico se aprecie el estado original del terreno.
2. Integración de la imagen del conjunto en el entorno rural mediante la adopción de zonas de plantación preferente que imbricarán el conjunto en el paisaje, realizado lo que podríamos denominar cosido de la trama urbana con el entorno rústico.
3. Ampliación del ancho de la red viaria pública existente, con realización de aceras y aparcamientos y propuesta no vinculante de una **trama viaria interior y privada** que sea capaz de ofrecer un correcto nivel de servicio, sin constituir una barrera que separe ámbitos en lugar de unirlos, considerando los condicionantes impuestos por los desniveles existentes en el terreno, de forma que se busca una adaptación lo mayor posible a la morfología del terreno.
4. Definición del **sistema parcial de infraestructuras** que por un lado ofrezca una racionalidad en su implantación y al mismo tiempo, garantice la posibilidad de encauzamiento de las posibles iniciativas edificatorias.
5. Partiendo de unas superficies privativas asignadas a cada vivienda dentro del conjunto urbanístico crear una serie de **marzanas fácilmente accesibles** mediante viales interiores que regulen el acceso con total fluidez.



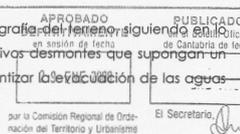
2.3 JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA PROPUUESTA

En este apartado se describe y justifica separadamente cada uno de los componentes de la ordenación urbanística del ámbito a ordenar.

2.3.1 RED VIARIA Y COMUNICACIONES

La Red de Comunicaciones del presente Plan Parcial se apoya lógicamente en las determinaciones establecidas al efecto por las Normas Subsidiarias del Planeamiento, especialmente en lo referente a tipos de viales, por lo que se propone la ampliación de los viales públicos circundantes del Plan Parcial. En el caso del vial situado al Norte de la unidad se califica como Vial de Conexión entre Barrios con una anchura de semivial de 8,00 metros desde el centro del camino existente, el resto de los viales públicos circundantes se califican como Viales Locales con una anchura de semivial de 6,00 metros, también se recupera un antiguo camino actualmente cerrado por el lindero Oeste de la parcela 36 y que se recupera como senda peatonal de acceso a las zonas públicas. Así mismo se prevé la creación de viales interiores de 15 m. entre alineaciones de parcelas para su uso por la comunidad, al tiempo que se garantizan los accesos a los espacios de cesión, así como a las parcelas que conforman la urbanización.

Esta trama de viario se apoya en la topografía del terreno, siguiendo en lo posible niveles similares, para evitar excesivos desmontes que supongan un excesivo impacto medioambiental y garantizar la retención de las aguas pluviales.



La ordenación del conjunto pretende la conservación y recuperación de las zonas de arbolado en su estado primitivo y la recuperación de un camino, incluido las cercas de piedra que lo delimitan, se prevé la plantación de arbolado en los espacios verdes de cesión pública y uso privado, se propondrá una ordenanza de plantación obligatoria (regulada en el plano de zonas de vegetación preferente), de forma que se difuminen en cierto modo los límites del ámbito, garantizando la replantación de especies arbóreas autóctonas.

Se tendrá presente lo preceptuado en el Art. 52/RP., eliminando las barreras urbanísticas que afectan a las personas impedidas y minusválidas, en

consonancia con La Ley de Cantabria 3/96 de Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria.

Igualmente se han tenido en cuenta las sugerencias de los técnicos de la Consejería de Urbanismo, en lo referente a ampliación de radios de giro y facilidad de maniobra y accesibilidad de los distintos servicios, tanto de Bomberos, como emergencias y recogida de basuras, para los que se proponen una serie de puntos de recogida distribuidos estratégicamente.

La idea es la concentración de las zonas verdes en su estado primitivo, realizándose unas cesiones en espacios libres y zonas verdes superiores a los parámetros definidos por la normativa, concentrándolos en la zona norte del conjunto como transición a la zona rústica.

La zona residencial se obtiene de restar a la superficie total de ordenación las cesiones obligatorias y las obligadas por motivos de accesibilidad en forma de viarios, obteniendo unas superficies privativas, con morfologías que permiten la inclusión en su interior de elementos de construcción de 8 por 12 m., como mínimo, suficiente para la tipología prevista, vivienda unifamiliar aislada, en este ámbito de ordenación.

Se ha buscado la orientación norte sur por una doble cuestión: las vistas DEFINITIVAMENTE en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29 ENE 2008 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Secretario.

2.3.2 ASIGNACION PORMENORIZADA DE USOS

Se realiza en función de la mejor defensa del medio ambiente preexistente en el ámbito, respetando las limitaciones impuestas por la topografía, y la existencia de vegetación asociada al mismo.

Esto ha llevado a concentrar la zona de cesiones de la zona norte donde se concentra, y considerando el constante retroceso de la masa arbórea, con la defensa del medio ambiente mas la cesión de una cuantía superficial mayor. Si tenemos en cuenta el tipo de urbanización, en la que cada vivienda tendrá una cuota significativa de espacio libre con vegetación, la proporción de espacios libres totales, de una u otra procedencia será muy alta.

Se ha tenido en cuenta la topografía y el arbolado como condicionante a la hora de ubicar las zonas de edificación, posibilitando el menor coste posible en la implantación de usos, así como la mejor accesibilidad a las parcelas y zonas comunes.

Se han buscado las mejores ubicaciones de los espacios a edificar, para evitar en lo posible los movimientos de tierras y las agresiones impactantes en paisaje.

2.3.3 ESQUEMAS DE SERVICIOS

2.3.3.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se plantea una red de tipo ramificado, dadas las dimensiones de la actuación.



En cuanto a las condiciones mínimas de cuantificación de abastecimientos están sujetas a las determinaciones incluidas en las NNSS y su cumplimiento, tras conversaciones con los técnicos municipales y de servicio correspondiente de la Diputación Regional, queda garantizado parcialmente por la reciente construcción del depósito de Bareyo y la captación de aguas de reserva en manantiales para el verano, debiéndose complementar posiblemente con la construcción de un depósito que garantice el suministro en las debidas condiciones a la urbanización.

Para garantizar un correcto nivel de servicio de la unidad de actuación, se prevé la conexión del Sector con la Red General, en la forma y lugar establecidos que en su momento se determinen por el servicio de aguas del Ayuntamiento, si bien parece previsible suponer que será mediante una conexión al ramal que se encuentra al norte de la parcela prevista.

A partir de la arteria principal, el abastecimiento parte de forma jerarquizada.

La red de riego se desarrolla a través de distribuidores independizados mediante válvulas de corte. En cada distribuidor se sitúan un máximo de 2 bocas.

A continuación se realiza un cálculo aproximado de necesidades, máximas del Área de Actuación, con el fin de efectuar las previsiones necesarios.

Dicho cálculo de la demanda de suministro de agua, se basa en un consumo por habitante y día de 300 litros, en el cual se incluye, además del uso doméstico, el uso proporcional de comercio, servicios, etc. Partiendo de una media de 3,5 habitantes por vivienda, la dotación equivale a 1.050 litros/día. El caudal medio resulta ser:

$$\frac{50 \text{ viv.} \times 1.050 \text{ L/viv.}}{86.400 \text{ seg.}} = 2,10 \text{ L/seg.}$$

Se puede prever una necesidad de 40 m³ de agua por hectárea y día de zona verde tanto pública como privada y de vial, en concepto de riego y limpieza. Por tanto, se debe añadir un caudal de:

$$\frac{0,75 \times 3,32 \text{ Ha} \times 40.000}{86.400} = 1,30 \text{ L/seg.}$$

Aplicando un coeficiente de tres veces el caudal calculado, se obtiene. Caudal máximo 2,4 * 2,10 l/seg. > =5,04 l/seg.

Dadas las características de la Red General de abastecimiento de agua al municipio, se puede considerar, aceptable esta demanda, con solución a definir en el Proyecto de Urbanización.

2.3.3.2 RED DE SANEAMIENTO

Los esquemas de saneamiento se realizan en base a las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias, con especial atención a prever los periodos de retorno de las lluvias que se producen sistemáticamente en la región, para lo que se propone la realización de un sistema de tipo **separativo**.

En este caso se deberá ejecutar la Red de Saneamiento, para su conexión a la red municipal que conduce a la depuradora municipal y pasa por el lindero Sur Este del Plan Parcial.

En el esquema indicativo se han tenido en cuenta las rasantes previstas para la racionalización de los trazados y la evitación, en lo posible, de obligar a la instalación de elementos de bombeo. Otra solución alternativa sería una canalización pendiente abajo hacia la depuradora dando servicio a otras zonas del municipio y con la colaboración del Ayuntamiento

La Red deberá ser objeto de un Proyecto de Urbanización el cual designará definitivamente la sección de cada colector fijando también la situación de los imbornales necesarios.

2.3.3.3 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN

Se plantea una red de tipo ramificado al tratarse de una actuación cuyas dimensiones son de pequeña magnitud.

La conexión con la Red General de 12.000 V. Se efectúa mediante una línea subterránea que conecta con los diferentes centros de transformación que se sitúan en cada uno de los diferentes polígonos en que se divide el sector, a partir de los cuales se desarrolla la red de baja tensión.

Estos centros de transformación se situarán lo más próxima posible al baricentro de las cargas, en función de la distribución de volúmenes prevista.

El cálculo de las solicitaciones de energía se deberá efectuar en función de una demanda mínima de 600W. Por habitante, aplicando un coeficiente de simultaneidad de 1/3.

La red de iluminación se ha diseñado partiendo del centro de transformación de nueva creación y atendiendo a las condiciones de iluminación y características de las luminarias, en función de las distintas secciones transversales tipo de la red viaria prevista. Estas condiciones se detallarán en las Normas Urbanísticas.

2.3.3.4 RED DE CANALIZACION TELEFÓNICA

El esquema previsto se grafica en el plano correspondiente.

Desde el punto de conexión con la Red General, donde se instala un armario para registros, se prevé una red enterrada, con las condiciones técnicas exigidas por la Compañía Telefónica.

2.3.4 ZONIFICACIÓN

Se plantea la inclusión de la nueva trama urbana partiendo de los diversos elementos condicionantes, como son las zonas de acceso, la pendiente, morfología del terreno, arbolado y las edificaciones existentes.

Se han considerado conveniente, concentrar en lo posible en un mismo entorno todos los espacios libres de uso público y las áreas de equipamientos, servicios de interés público y social, rodeándola, en parte de una red viaria tanto rodada como peatonal, para asegurar el correcto acceso y visibilidad; realizando las correspondientes previsiones de aparcamientos.

En las proximidades de la zona de Espacios Libres de Uso Público, será enclavada el área de equipamiento docente. El resto del Plan Parcial se distribuye de forma que permita ordenar la zona de viviendas, además de los edificios para el resto de los usos autorizados.

Así mismo, se admite la ubicación de equipamientos lucrativos, como pueden ser un pequeño edificio comerciales y club sociales o deportivos, etc.

La red denominada Sistema Local es objeto de un tratamiento específico con aceras según la normativa dotadas de franjas de zona verde con seto o arbolado.

2.3.5 CESIONES OBLIGATORIAS

El Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento establece una cesión mínima del 10% de la superficie ordenada, como reserva para el sistema de espacios libres de dominio y uso público con la peculiaridad de ser capaz de abarcar un círculo de 30 metros de diámetro, circunstancia que se cumple en este caso. La superficie mínima de cesión por este concepto es:

$$32.295 \text{ m}^2 \times 10\% > 3.229 \text{ m}^2$$

La realmente adoptada es de 3.242 m², superior a la mínima exigida por el anexo al RPU.

Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno. Esta, ha sido reformado por la Ley 1/797 de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo, citando el citado aprovechamiento en el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, lo que supone ceder el 10% del aprovechamiento, para lo que ha sido presentado un plano de posible localización de cesiones al Ayuntamiento, para realizar las negociaciones oportunas.

El Art.10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija una dotación para centros docentes de 10 m² por vivienda, que para 50 viviendas, supone 500m², ó 10 m² por cada 100 m² de edificación, que arroja un mínimo de 734,50 m².

Además de dicha dotación se exige la existencia de otros 2 m² de construcción por vivienda para servicios de interés público y social, que en éste caso quedarían absorbidos por los Equipamientos -SIPS.50 x 2 =100 m².

También se ha tenido en cuenta el art.40 de la Ley Del Suelo de Cantabria cuyos parámetros ya han sido recogidos en el art.2.1.1.3. de este texto.

2.3.6 GESTION

El sistema de Gestión es el de Compensación. Oportunamente, será redactado el Proyecto de compensación, en el que se materializarán las cesiones al Ayuntamiento.

2.4 ADECUACION AL ARTICULO 53-2 DE LA LEY DEL SUELO Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Art. 136/RP. Contempla la posibilidad de formación de Planes Parciales, como en este caso, siendo de aplicación los Art. 53-2/LS y 46/RP., que exigen en estos casos, algunas determinaciones suplementarias.

2.4.1 MODO DE EJECUCION

Como ya se ha determinado anteriormente, el Sistema de Gestión será el de Compensación, que se puede simplificar en gran parte en caso del acuerdo unánime de todos los propietarios del total de la superficie ordenada, que será responsable de la redacción del Proyecto de Urbanización, así como de la ejecución de las obras correspondientes, de la cesión de las reservas previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento

en la toma establecida por las Normas Subsidiarias, de la cesión del 10% del aprovechamiento tipo etc.

2.4.2 COMPROMISOS

1. En base a las previsiones de la Ley del Suelo y Normas Subsidiaria el promotor o agente urbanizador adquiere con el Ayuntamiento los siguientes compromisos:

- 1 Ceder gratuitamente un mínimo de **3.229 m²**, destinados a **Sistema de Espacios Libres**.
- 2 Ceder gratuitamente la superficie de la zona destinada a equipamiento docente para este uso.
- 3 Ceder el **sistema local de la Red Viaria**.
- 4 Ceder **las infraestructuras** que discurren por suelo público, como abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, etc. o establecer las servidumbres correspondientes en suelo privado.
- 5 Ceder el 10% del aprovechamiento del suelo susceptible de ser edificado por viviendas, es decir con **5 parcelas**, o su equivalente económico.
- 6 No edificar hasta que el suelo destinado a ello tenga la categoría de solar, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 40/RGU.

2. Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a arbitrar los medios necesarios para hacer viable la ejecución del Plan, fundamentalmente posibilitando la conexión de las infraestructuras básicas con las redes generales.

- 1 Constituir de acuerdo con lo establecido en el Art. 27/RGU., la entidad de conservación que sumará el deber de conservación de las obras de urbanización, durante un período de 10 años a partir de la finalización de la etapa de las mismas.

3. Compromisos entre el urbanizador y los futuros adquirentes.

- 1 Si las obras de edificación producen desperfectos en la urbanización, quién los haya originado deberá proceder a la subsanación.
- 2 En los títulos de enajenación de las parcelas debe constar la implicación en la Entidad de Conservación **U.C.O.A.D.E.** correspondiente coeficiente de participación.

4. Plazos de ejecución.

Los estipulados en el Plan de Etapas

5. Dotaciones

Tal y como ya se ha expuesto en puntos anteriores, corresponde una cesión mínima de 3.229 m² del Sistema de Espacios Libres, viales y / ó itinerarios peatonales.

6. Conservación de la Urbanización

El ayuntamiento se comprometerá a conservar la parte de Urbanización que le corresponda, es decir, todos los terrenos cuya cesión haya sido aceptada, como son: espacios libres, viales etc.

El mantenimiento de la red de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado, así como de la Red Viaria, corresponden al Ayuntamiento.

La conservación de la red de suministro de energía eléctrica, corresponderá a quien el urbanizador subrogue los derechos de explotación.

2.4.3 GARANTIAS

El cumplimiento de compromisos por parte del urbanizador en materia de obras de urbanización, será garantizada por el promotor del Plan, si bien, el apartado C del Art. 46/RP. Exige el **depósito del 6%** del coste que resulte para dichas obras en la evaluación económica efectuada por el Plan, pudiendo prestarse en metálico, en Valores Públicos o mediante Aval Bancario.

2.4.4 MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

Los propietarios del terreno manifiestan contar con los suficientes medios económicos para acometer la obra urbanizadora así como gestionar la posterior ejecución de los edificios de viviendas, cuya venta rentabilizará el total de la inversión

2.5 PLAN DE ETAPAS

El Art. 83.2.i/LS.1/92 establece la obligatoriedad de establecer un plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan. Estas etapas no se deben confundir con las distintas unidades de ejecución en que se pueden dividir los planes según el apartado b) del mismo artículo, a cuyos efectos, el presente Plan Parcial se compone de una única Unidad de Actuación.

De acuerdo con ello, y para facilitar el proceso urbanizador, se establece la Unidad de Ejecución en una etapa.

Duración: 2 años para la única etapa del plan que se podrá desarrollar en distintas fases.

Previsiones:

1. Redacción y ejecución del Proyecto de Compensación.
2. Ejecución y cesión de la urbanización correspondiente
3. Cesión de la superficie de los espacios libres de uso público.
4. Cesión del 10% del Aprovechamiento.

La entrada en vigor de los plazos establecidos se efectuará a partir de la fecha de vigencia de la aprobación del planeamiento preciso (Art. 19/LS.1/92). De conformidad con el Art. 54.2/RP, se establece la posibilidad de reducción de estos plazos, en función de los intereses de la promoción. Así mismo podrán incluirse en dichos plazos las edificaciones resultantes, en virtud del punto 3 del mismo artículo. De acuerdo con los Art. 83.2-i y 186/LS.1/92, queda en este Plan establecido el plazo para la solicitud de la licencia en la etapa única en 4 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Al no haber división en etapas los equipamientos se pueden realizar progresivamente, pudiendo incluso materializar la totalidad de las cesiones desde el principio, en función de las fases de urbanización.

2.6 DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

El presente Plan Parcial queda establecido, según la delimitación de las NNSS.

2.7 CUADRO DE SUPERFICIES

Se incluyen en este apartado las superficies de los distintos elementos ordenados por este Plan Parcial, a saber, superficies de terreno por uso y zonificación.

Superficies edificables resultantes de la aplicación de la normativa en él comprendida, según zonificación.

Se aporta cuadro resumen de justificación de cesiones, de acuerdo al Reglamento de Planeamiento y a la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

2.7.1 SUPERFICIES GLOBALES

2.7.1.1 TERRENO Y APROVECHAMIENTO

		Edificabilidad	Superficie
TOTAL SUPERFICIES S.A.U.-10		24,16% (= 7.739,70 m ²)	32.295 m²
SE DEFINEN CESIONES PÚBLICAS CON CARÁCTER VINCULANTE	CESIONES PÚBLICAS		9.055 m ²
	Viales públicos	631 m ²	3.151 m ²
	Aceras públicas	1.626 m ²	
	Aparcamientos públicos (110 us)	994 m ²	
	Senda pública		
	E.L.U.P.		
Equipamientos	C.D.	1.520 m ²	0,46% (= 166,70 m ²)
	S.I.P.S.	348 m ²	
SE DEFINEN CESIONES PRIVATIVAS CON CARÁCTER VINCULANTE	USO PRIVATIVO		23.240 m ²
	Viales privados	1.349 m ²	19.571 m ²
	Aceras privados	1.289 m ²	
	Aparcamientos privados (63 us)	739 m ²	
	Zona residencial	16.194 m ²	0% 0,376% (= 7.339 m ²)
	E.L.U.N.P.	3.669 m ²	VARIABLE

por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 29 ENE 2008
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha...
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario

APROBADO DEFINITIVAMENTE en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29 ENE 2008
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 29 ENE 2008
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha...
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario

APROBADO DEFINITIVAMENTE en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29 ENE 2008
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo
El Secretario

2.7.1.2 JUSTIFICACION DE CESIONES

CESIONES OBLIGATORIAS			CESIONES S.A.U.-10	
E.L.U.P.	L.S. 2/2001 de Cantabria (Art. 40) 20 m ² de suelo por cada 100 m ² construidos de cualquier uso ó >10% de la superficie total del SAU 10	1.562 m ² ó >3.229 m ²	3.242 m ²	
	R.P. (Art. 45) 10 m ² por cada 100 m ² construidos de cualquier uso ó >10% de la superficie total del SAU 10	3.229 m ²		
Equipamientos	L.S. 2/2001 de Cantabria (Art. 40) 12 m ² de suelo por cada 100 m ² construidos de vivienda ó R.P. (Art. 45) C.D.: 10 m ² por cada 100 m ² construidos de vivienda ó 10 m ² /vivi. + S.I.P.S.: 2 m ² construidos por cada 100 m ² construidos de vivienda	734 m ² ó 500 m ² + 146 m ²	CD: 1.525 m ²	S.I.P.S.: 106,70 m ² construidos (distribuidos de 0,10 m ² por vivienda ó 0,10 m ² por parcela)
	L.S. 2/2001 de Cantabria (Art. 40) 1 plaza por cada 50 m ² construidos de cualquier uso (+ del 50% en vias públicas) ó R.P. (Art. 45) 1 plaza por cada 100 m ² construidos de cualquier uso (2% de plazas para personas minusválidas)	156 uds. ó 78 uds. (2 plazas para minusválidos)	173 uds. (110 en vias públicas, y de estos el 40% para minusválidos)	

DENSIDAD DE VIVIENDAS		
Número máximo de viviendas	Vivienda / Ha	Ha
50	15,48	3,2295

2.8 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

2.8.1 PRELIMINARES

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 83.2-h)/L.S.1/92 y en los Arts. 45 y 55 /R.P., se procede a continuación a efectuar la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, desglosada en capítulos.

Para ello se ha comenzado por establecer, en base a los costes actuales, el coste por unidad de medida, a partir de los cuales, y aplicando las dimensiones de las diferentes obras a realizar, se obtiene la estimación económica total.

Esta estimación económica se ha referido a las tres diferentes unidades de ejecución, tal y como se especifica en el Art. 55/R.P.

2.8.2 ESTIMACION ECONOMICA

UD.	CONCEPTO	ETAPAS	MEDICION	P. UNIDAD	P. TOTAL
m ²	Explanación, pavimentación y señalización de la red de tráfico	1ª	3.952	10,50 €	41.496,00 €
m ²	Explanación y pavimentación de la red peatonal	1ª	2.838	6,00 €	17.028,00 €
m ²	Movimiento de tierras, pavimentación y jardinería del sistema de espacios libres	1ª	3.797	3,80 €	14.428,60 €
m	Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	1ª	2.150	15,00 €	32.250,00 €
m	Red de saneamiento de pluviales	1ª	2.150	18,00 €	38.700,00 €
m	Red de saneamiento fecales	1ª	2.150	24,00 €	51.600,00 €
m	Red general de energía en baja tensión	1ª	2.150	15,00 €	32.250,00 €
m	Red de alumbrado público de sistema viario y espacios libres	1ª	2.150	15,00 €	32.250,00 €
m	Red de canalización telefónica	1ª	2.150	15,00 €	32.250,00 €
p.a.	Infraestructura eléctrica para la alimentación exterior, instalaciones de extensión e infraestructuras de desarrollo en el interior de la urbanización. (según informe de Electra de Riesgo)	1ª	1	257.800,00 €	257.800,00 €
				TOTAL	550.052,60 €

ORDENANZAS

1.1 PRELIMINARES

- Las condiciones que han de cumplirse en la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este Plan Parcial y del proyecto de urbanización correspondiente, serán las especificadas por las presentes condiciones, que no podrán contener elementos contradictorios con las NNSS de Bareyo.
- A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos de solar, alineaciones, etc., tendrán el significado que taxativamente se expresa en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias del término municipal de Bareyo.

- Están sujetas a licencia municipal los actos establecidos en el Art. 242 del TR de la Ley del Suelo y en el artículo 1 siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- A los efectos del art. 97.3 del TR de la Ley del Suelo, habida cuenta que las Normas Subsidiarias, no establecen los coeficientes de ponderación del uso y tipología característico, como obliga el art. 97.2 y por referencia, el 96.3 de la Ley del Suelo, el presente Plan Parcial establece una ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias equivalente par todos ellos, es decir, la unidad.

5. Serán de carácter normativo los informes sectoriales que han sido necesarios para la tramitación de este Plan, y en concreto el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y el informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Por su relevante importancia se hace un breve resumen del Informe de la Consejería de Medio Ambiente. Se han de tener consideraciones tanto en la redacción de esta Normativa, que se verá reflejada obligatoriamente en los Proyectos de Obra y consideraciones a tener en cuenta en el proceso de la obra.

Consideraciones de carácter normativo y posteriormente de proyecto:

- Se preservará la masa encinar existente y además se establece una ora perimetral de 5 m como protección de la misma.
- La red de saneamiento de aguas será separativa, de pluviales y residuales, conectando estas últimas al saneamiento que conduce al EDAR municipal. Las pluviales se reutilizarán en la medida de lo posible para riego.
- Las especies arbóreas y arbustivas empleadas en las labores de restauración paisajística y ambiental deberán ser autóctonas.
- Las luminarias de la urbanización serán opacas en su parte superior que impida la iluminación del plano cenital, y se utilizarán lámparas de bajo consumo.
- Se realizará un apantallamiento vegetal perimetral cada 5 m con especies arbóreas. Así mismo se realizarán alineamientos arbóreos en los viales interiores.
- La topología de las edificaciones serán de carácter tradicional, tanto en forma como en el uso de materiales. Se evitarán estructuras constructivas repetitivas
- Las consideraciones anteriores tienen por objeto definir el Plan de Integración Paisajística del sector. Estas determinaciones también se han tenido en cuenta en la documentación gráfica de este Plan.

Consideraciones a tener en cuenta en el proceso constructivo:

- Los materiales excavados excedentarios serán llevados a vertedero controlado. Se reutilizará la tierra vegetal que será acopiada debidamente.
- Se acotará una zona para las labores potencialmente contaminantes del suelo (Cambio de aceite, llenado de combustible, etc.). Si se contaminase el suelo este se tratará como residuo peligroso.
- Se preservará de cualquier actividad y uso las zonas de suelo a conservar en su estado natural.
- Se mantendrá en perfecto estado la maquinaria para que no sobrepase los niveles de ruido establecidos por la OMS y la Normativa Municipal.
- Se regarán los viales y acopios de materiales en situaciones atmosféricas favorables para la producción de polvo.
- Se preverá la instalación de contenedores adecuados de recogida selectiva de los distintos residuos generados durante la obra.
- Por parte del promotor se deberá redactar un programa de vigilancia ambiental que permita garantizar la eficacia de estas medidas correctoras.
- Se nombrará un responsable técnico ambiental y el promotor comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el nombramiento del Responsable Técnico Ambiental.
- Con carácter trimestral durante la fase de la obra, y al año de finalización de la misma, el Responsable Técnico Ambiental remitirá a la Dirección General de Medio Ambiente un Informe sobre la aplicación y la efectividad de las distintas medidas ambientales propuestas tanto en el Informe de Impacto Ambientas como en el presente documento.

2 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Se establecen en estas condiciones las dimensiones y características que han de cumplir las edificaciones que se realicen dentro del ámbito del presente Plan parcial.

2.1.1 DENSIDAD

La densidad bruta de viviendas por hectárea, establecida para el conjunto del ámbito objeto de este Plan Parcial, es de aprox. **16 viviendas por hectárea**. El número máximo de viviendas en el ámbito será de 50 viviendas en total.

2.1.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad global es del **25 % de la superficie bruta** del Ámbito, es decir, computando los 32.295 m²

2.1.3 PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será definida en la Ordenanza de cada Zona.

No obstante, en defecto de determinaciones, se establecen unas comunes que son:

- 1 No debe de posibilitarse la creación de parcelas cuyas dimensiones imposibiliten la edificación una vez respetadas las distancias preceptivas, debiendo ser posible en cualquier caso poder inscribir un círculo de 18 m. de diámetro en el interior de la parcela, y tener un frente a vía pública de 12 m.
- 2 En el caso de construirse varias parcelas en un mismo proyecto y con una zona de servicios comunes para todas ellas, se permitirá la reducción de la parcela mínima neta segregable a 425 m², quedando la zona común al servicio de todas ellas y computando a efecto de las correspondientes edificabilidades y ocupaciones.
- 3 Condición de la que se exceptúa la zona de Interés Público y Social, que por su escasa entidad se reduce a 346 m².

2.1.4 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

El número máximo de plantas es de 2 más planta **bajo cubierta**.

La altura máxima será de 6,50 m. de alero.

La rasante se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida la planta de ático o entrecubierta si la hubiera. La cota de referencia de la planta baja, podrá establecerse con una variación absoluta de más/menos 1,00 m. en relación con la cota natural del terreno medido en cualquier punto de la línea de fachada de la edificación.

Las rasantes serán el resultado de los movimientos de tierras definidos en el Proyecto de Urbanización que deberá proponer las rasantes oficiales resultantes.

2.1.5 ALTURA DE PISOS

La altura mínima de libre en edificios de vivienda entre suelo y techo será de 2,50 m.

2.1.6 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

La cubierta del edificio tendrá desde el borde del alero una pendiente inferior a 35 grados, y la altura de la cumbre no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación más de 4,50 m.

El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable, pudiéndose manifestar al exterior por medio de frontis o bien por arcos de estructura interior u o m.

2.1.7 DISTANCIAS

Las edificaciones deberán respetar en cada parcela las siguientes distancias mínimas.

5m. a colindantes (entendiendo estas como parcelas segregadas), o adosadas a medianería.

Entre edificaciones dentro de un mismo conjunto urbanístico (parcelas en régimen de división horizontal) será como mínimo la semisuma de las alturas de ambas.

2.1.8 SOTANO Y SEMISOTANO

Se autoriza la ejecución de sótanos y semisótanos. Se incluirá en el cómputo del número de plantas cuando la cara inferior del forjado de techo esté a una altura, sobre el terreno en contacto con la edificación mayor de 1,0m.

Altura máxima sobre rasante de vial será de 0,65 m.

No se permitirá en ellos la existencia de piezas habitables.

La altura libre no será inferior de 2,2 m.

No computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación máxima, deberán guardar una distancia al colindante de 3m.

2.1.9 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Todas las piezas habitables contarán con luz y ventilación directas, de superficie no inferior a 1/8 de la pieza.

2.1.10 ESCALERAS

La anchura mínima será de 0,90m. en el interior de la vivienda unifamiliar y 1,00 m. en el caso de edificios de uso público, prohibiéndose en este último caso los escalones en ángulo.

2.1.11 CIERRE DE FINCAS

La calidad y el acabado del cerramiento será uniforme en todo el ámbito del Plan Parcial.

Se autorizan cerramientos ciegos de hasta 1 m. de altura.

Se podrá continuar hasta una altura de 2m. con cerramientos de setos vegetales, preferentemente cierre mampostería, al estilo tradicional.

2.1.12 ESCAPARATES

Los elementos de decoración de la planta baja de los locales comerciales se deberán retranquear de la línea de fachada 0,20 m y habrán de constituir una unidad compositiva.

2.1.13 PROTECCIONES

Los balcones ventanas escaleras, terrazas, etc. estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas y aquéllas situadas en zonas visitables por público no tendrán una altura menor de 0,95 m.

En caso de existir vidrio a menor altura que la mencionada, deberá estar convenientemente armado o protegido por los elementos mencionados anteriormente.

2.1.14 AISLAMIENTOS

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, en la forma establecida legalmente por las Normas Básicas de la edificación.

2.1.15 SEÑALIZACIÓN DE PARCELAS

Toda finca deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada, y dispondrá de buzón para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

2.1.16 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN EDIFICIOS

Toda clase de instalaciones, evacuación de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizará de modo que se garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, etc.

2.1.17 CONSERVACION DE URBANIZACIONES

Deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y orden los edificios principales y auxiliares, tanto sus fachadas principales como medianerías, instalaciones, cierres de fincas, etc.

2.1.18 CONDICIONES ESTÉTICAS

Los edificios, construcciones auxiliares, cerramientos e instalaciones deberán presentar un mínimo de calidad de diseño y acabados, de tal modo que garanticen la formación de un conjunto armónico.

2.1.19 APARCAMIENTOS

El plano correspondiente a usos pomenorizados contempla la dotación de aparcamientos en el exterior de las parcelas, que no debe ser inferior a dos plazas (con un mínimo de una plaza en la vía pública) por cada 100m² de edificación (art. 40 / Ley 2/2.001 de Cantabria).

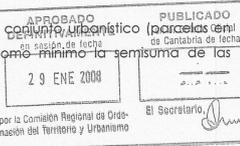
2.2 CONDICIONES GENERALES DE USO

2.2.1 USOS CONTEMPLADOS EN EL SECTOR

1 VIVIENDA

Edificio destinado a residencia familiar

Programa mínimo: cocina, comedor-estar, dos dormitorios, servicio con



bañera, lavabo e inodoro con una superficie mínima de 80 m².

2 EQUIPAMIENTOS

DEPORTIVOS Edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios físicos.

DOCENTE Edificios y locales destinados a la enseñanza y guarderías, salas de reunión y cualquier uso cuyo destino sea la difusión de la cultura.

OTROS servicios de carácter social o asistencial.

3 ZONAS VERDES

Corresponde a los espacios libres de uso público o privado, áreas de juegos y jardines.

4 GARAJE-APARCAMIENTO

Locales o espacios destinados a la estancia de vehículos, considerándose como tales también los pasillos y rampas de acceso.



2.3 CONDICIONES DE LA RED VIARIA

El diseño de este Plan Parcial está realizado de forma que se dispone una zonificación que deberán ocupar los viales (corredores de 15 m. entre alineaciones de parcelas), y se ha destinado una superficie de aparcamientos tanto en los viales públicos como en los de nueva creación.

La presente propuesta urbanística debe cumplir la Ley de Cantabria 3/96 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En cuanto al resto de determinaciones será el proyecto de Urbanización el responsable de, utilizando la gama de secciones de viario propuestas por este PLAN PARCIAL, ubicar las reservas de aparcamientos, anteriormente designadas, incluyendo las reservas de plazas para minusválidos.

Igualmente deberá matizar el uso de los distintos diseños de secciones de viario en función de accesibilidad a parcelas, ubicaciones finales de tendidos de instalaciones normativa de accesibilidad etc.

Se establecen dos tipos de viales. Los públicos o sistema local y los privados o de distribución interior.

2.3.1 CATEGORIA

Las vías de circulación tanto rodada como peatonal quedan divididas en dos categorías. La primera de ellas denominada como categoría de Sistema Local vía conexión entre barrios (16 m-19,05 de anchura).

Los viales de vía de distribución interior podrán modificarse o eliminarse trazado mediante el correspondiente Estudio de Detalle, proyecto de urbanización y/o edificación.



La definición geométrica de las posibilidades que brindan las NNSS, queda configurada según los siguientes esquemas, (también reflejados en la documentación gráfica), que serán de libre adopción en la Urbanización interior.

Tipo Viales pertenecientes a los Sistemas Locales vía de Conexión entre Barrios. (Calzada de 7,00m.+ 2 bandas de aparcamiento de (2,20 + 2,20/5,25 m.)+ dos bandas de 0,80 de jardín + 1,5 m. de acera)

Tipo Viales pertenecientes a la Distribución interior (calzada de 6,00m. + 2 bandas de aparcamiento de 2,20. +2 bandas de jardín de 0,80 m + 2 aceras de 1,50 m.)

2.4 CARACTERÍSTICAS SEGUN CATEGORIA

Pavimentación calzada: Aglomerado asfáltico
Altura de bordillos: 15 cm.

Pavimentación aceras: Calidad mínima: adoquín prefabricado ó baldosa hidráulica.

2.5 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

2.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

- La red de distribución de agua deberá quedar perfectamente definida en el preceptivo proyecto de urbanización, que deberá ajustar básicamente sus determinaciones técnicas a las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Se prohíbe la captación de aguas de procedencia distinta a la de los servicios municipales de abastecimiento de aguas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.
- Las aguas para consumo humano, deberán poseer las características definidas como convenientes en el Código Alimentario Español, D.M. 2484/1.967, 21 de Septiembre, BOE 17 de Octubre de 1967.
- Se preverá, como mínimo, un consumo medio anual de abastecimiento de 300 litros por habitante y día.
- A efectos del cálculo de la red, la demanda-punta se establecerá en tres veces el consumo medio precedente.
- Para todas las zonas de parques y jardines, plazas, calles, etc. se preverán, a efectos del riego, 30 m³ "diurnos" por hectárea en calidad de demanda mínima, además de la precedente citada de 300 litros por habitante y día.
- La toma de abastecimiento se realizará de acuerdo con los servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Bareyo.



2.5.2 SANEAMIENTO

- El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego.
- La velocidad de cálculo no debe ser inferior a 1 metro por segundo, ni superior a 2,5 metros por segundo.
- Se colocarán pozos de registro cada 25 m. Se ubicarán preceptivamente en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasante.
- La red de saneamiento deberá estar en todo caso situada por debajo de todas las demás instalaciones urbanas, especialmente de la de abastecimiento de agua.
- En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido, por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.
- Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a 30 cm de diámetro.
- Las pendientes mínimas en los ramales de cabecear no serán inferiores al 1% e irán provistas de cámara de descarga automática.
- Cada 100m. máximo se realizará en los viales de máxima pendiente un sumidero longitudinal que lo atraviese para evitar las fuertes escorrentías que se producen en los periodos de recurrencia de fuertes lluvias que se producen periódicamente en la región.



2.5.3 SUMINISTRO DE ENERGIA ELÉCTRICA

- Todas las conducciones serán subterráneas en baja tensión e irán situadas básicamente en las aceras. Excepcionalmente y sólo con carácter provisional, podrá autorizarse por el Ayuntamiento el tendido aéreo, hasta que dicho organismo considere desaparecidas las causas que motivaron la expresada solución provisional.
- En la redacción del proyecto deberá darse cumplimiento a la reglamentación nacional para alta y baja tensión, así como a las normas adaptadas por la Delegación Provincial de Industria y empresa suministradora.
- La precisión de la demanda de energía ha de ser, para uso doméstico, no menor de seis décimas de Kilovatio por habitante, con un coeficiente de simultaneidad de 1/2.

- Las cargas por locales comerciales del edificio se calcularán en base a 80 W/m² con un mínimo de 2.200 W. por abonado.

2.5.4 RED DE ALUMBRADO

- Los niveles aconsejables de iluminación para los **viales Perimetrales** correspondientes a los viales públicos, son:

Altura mínima del poste ó báculo: 4 m.
 Potencia de luminarias: 250 W
 Distancia máxima entre puntos de luz: 40 m.
 Iluminación media: 23 lux

- En el caso de los correspondientes a los viales de distribución interior, los niveles aconsejables de iluminación para una anchura total de 10 m. son:

Altura mínima de poste ó báculo: 4,5 m.
 Potencia de luminarias: 150W.
 Distancia máxima entre puntos de luz: 40 m.
 Iluminación media: 21 lux.

- Espacios libres de uso público

Iluminación media, 10 lux
 Luminaria exenta,
 Distribución cada 300 m²

- Los tipos de luminaria, báculo o postes, conexiones, etc., deberán estar en conformidad con las especificaciones de la CIE y con las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

- Se ha de procurar centralizar los mandos del alumbrado público en los propios centros transformadores.

- Los conductores irán enterrados y canalizados en tuberías homologadas al efecto.

- Todas las partes metálicas de la instalación (báculos, centros de mando, etc.) se comunicaran a tierra mediante "picas" de acero recubiertas de cobre.

- Como norma general, la totalidad del alumbrado deberá estar en condiciones para que esté conectado durante todo el tiempo en que no disponga de luz diurna.

2.5.5 OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

La red telefónica se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización se efectuará con tubos de dimensiones y disposición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica.

3 ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

3.1 DEFINICION DE ZONAS

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, que aparecen especificadas en el plano de zonificación son las siguientes:

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)

EQUIPAMIENTOS:

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIES)
 CENTROS CULTURALES Y DOCENTES (CD)

AREA RESIDENCIAL

Todos los proyectos de edificaciones deberán aportar, además de la justificación urbanística correspondiente a la zona en que se ubique el inmueble, una relación de los parámetros urbanísticos globales.

3.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)

Corresponde a las zonas destinadas a jardines, áreas de juegos, deporte, y recreo de niños, y áreas peatonales para esparcimiento de la población. Tendrán el carácter de dominio y uso público, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

Predominará en ellos el suelo destinado a la plantación de especies vegetales.

Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como establece el artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento.



3.3 EQUIPAMIENTOS: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIES)

3.3.1 DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación, admitiendo los edificios de uso público y social, de equipamiento deportivo y servicios de interés público y social (deportivo, sanitario y otros de carácter social y asistencial).

Las tipologías Edificatorias, son las que se corresponden con los usos permitido, admitiéndose únicamente Edificación Abierta

3.3.2 PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima queda fijada en 346 m². No obstante, se prohíbe la creación de parcelas cuyas dimensiones imposibiliten la edificación una vez respetadas las distancias preceptivas

3.3.3 OCUPACIÓN

La ocupación queda fijada en un máximo del 45 % de la parcela neta.

3.3.4 EDIFICABILIDAD

Queda definida en un máximo del 45 % de la parcela neta.

3.3.5 ALINEACIÓN Y RASANTES

Son las definidas en las normas generales, por medio de las distancias a colindantes y a viales.

3.3.6 LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

Queda limitada a 25m en línea recta

3.3.7 ALTURA MÁXIMA

Será de 6,00 m. sobre la rasante del terreno hasta el techo de la última planta, equivalente a dos plantas más la planta bajo cubierta

3.3.8 ALTURA DE PISOS

2,5 m. libres entre suelo y techo, como mínimo

3.3.9 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE OCUPACIÓN

En agrupación de edificios, los acabados serán similares en todas las fachadas. En caso de pertenecer a tipología con medianería, se construirán al mismo tiempo las dos edificaciones, o bien se tratarán las medianerías del mismo modo que si fueran fachadas principales.

3.3.10 DISTANCIAS

La distancia mínima de la Edificación a colindante queda establecida en 5,00 m.

La distancia mínima entre edificaciones interiores al Plan parcial se limita a la semisuma de la altura de alero de las edificaciones, sin contar testeros, salvo adosamiento.

3.3.11 DISTANCIAS A VIALES

Queda limitada a un máximo de 5m. al borde exterior de la acera.

3.4 CENTRO DOTACIONAL (CD)

Corresponde a los edificios y locales destinados a enseñanza, así como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.

Las condiciones de edificabilidad son libres debiendo respetar las disposiciones generales de aplicación de este Plan, respetando distancias a colindantes y viario. La edificabilidad máxima será del 20 % sobre parcela neta, su uso y propiedad corresponde al Ayuntamiento, y se ha computado su edificabilidad respecto a la total permitida en el sector.

3.5 RESIDENCIAL

3.5.1 DEFINICIÓN

Edificaciones dotadas de espacios libres e instalaciones

3.5.2 TIPOLOGÍA

Las tipologías Edificatorias, son las que se corresponden con los usos permitidos, admitiéndose únicamente Edificación de Vivienda Unifamiliar.



Los edificios de vivienda admitidos, serán de tipología Unitamiliar Aislada.

3.5.3 PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima neta a efectos de segregación queda fijada en 425m². No obstante, se prohíbe la creación de parcelas cuyas dimensiones imposibiliten una vez respetadas las distancias preceptivas.

3.5.4 OCUPACIÓN

La ocupación queda fijada en un máximo del 30% de la parcela neta (incluye parte proporcional de viales privados).

3.5.5 EDIFICABILIDAD

De acuerdo con los cuadros de aprovechamiento se cifra en 0,36m²/m² (sobre parcela neta, que incluye parte proporcional de viales privados).

3.5.6 ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en las normas generales, por medio de las distancias a colindantes y a viales. En el caso de tener que realizar muros de contención para corrección de problemas topográficos, de escorrentías o de instalaciones, se garantizará una completa corrección de su impacto paisajístico debiendo realizarse las correspondientes plantaciones de elementos vegetales en los límites de las parcelas ordenadas.

3.5.7 LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA

Queda limitada a 30 m. en línea recta

3.5.8 ALTURA MÁXIMA

Será de 6,00m. sobre la rasante del terreno hasta el alero, equivalente a 2 plantas más la planta bajo cubierta.

3.5.9 ALTURA DE PISOS

2,5 m. libres entre suelo y techo, como mínimo.

3.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

En agrupación de viviendas, los acabados serán similares en todas las fachadas.

3.5.11 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Se prohíbe cubrir los espacios libres interiores cualquiera que sea su uso o destino.

3.5.12 USOS PERMITIDOS

Oficinas
Hotelería
Comercial y administrativo
Uso escolar y guardería

3.5.13 DISTANCIA A COLINDANTES

Las edificaciones deberán respetar en cada parcela las siguientes distancias mínimas:

5m a colindantes.

Entre edificaciones dentro de un mismo conjunto urbanístico, en régimen de división horizontal, será como mínimo 6m. o la semisuma de sus alturas

Las piscinas deberán guardar respecto al colindante una distancia mínima de 3m.

3.5.14 DISTANCIA A VIALES

Queda limitada a un máximo de 5m. (según secciones de la documentación gráfica) al borde exterior de la acera en el caso de Viales Públicos.

Fdo. José Martínez Marco



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

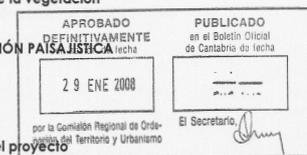
- 1.1. PRESENTACIÓN Y FINALIDAD
- 1.2. LOCALIZACIÓN

2.- MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS

- 2.1. Medidas correctoras sobre la Geología y Geomorfología
- 2.2. Medidas correctoras sobre la Hidrología
- 2.3. Medidas correctoras sobre la atmósfera
- 2.4. Medidas correctoras sobre la contaminación lumínica
- 2.5. Medidas correctoras sobre la gestión de residuos
- 2.6. Medidas correctoras sobre el patrimonio y los recursos naturales
- 2.7. Medidas correctoras sobre la vegetación

3.- ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA

- 3.1. conservación Paisajística
- 3.2. restauración Paisajística
- 3.3 Programa de ejecución del proyecto



4.-PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

- 4.1. Adecuación e integración ambiental de las obras y edificaciones
- 4.2. Medidas durante la fase de explotación
- 4.3. Medidas durante la fase de realización u finalización de las obras de urbanización
- 4.4. Medidas sobre el medio atmosférico
- 4.5. Medidas de control de aguas
- 4.6. Medidas de control sobre la geomorfología
- 4.7. Medidas de control sobre los suelos contaminados
- 4.8. Medidas de control y mantenimiento de la vegetación
- 4.9. Medidas de control sobre la fauna
- 4.10. Medidas de control sobre el paisaje
- 4.11 Medidas relativas a residuos sólidos asimilables a urbanos, residuos inertes y residuos peligrosos sobre la fauna.

5.- PRESUPUESTO

6.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- > Plano Nº 1 Plano de información catastral. Escala 1:1.000
- > Plano Nº 2 Plano de revegetación. Escala 1:1.000.

08/5268

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo

Resolución aprobando la concreción del Equipamiento número 1.190 Deportivo San Juan, en Monte.

Por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 1 de abril de 2008 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 121.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 117.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente la concreción del Equipamiento número 1.190 «Deportivo San Juan» en Monte, así como la adecuación de los límites del Equipamiento, a propuesta del Instituto Municipal de Deportes.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a