

ASOCIACIONES SOLICITANTES DE SUBVENCIÓN 2008	DENOMINACIÓN DEL PROYECTO	PROPUESTA
Asociación de Apoyo a la Lactancia Materna en Cantabria "La Buena Leche"	Lactancia materna en las escuelas	1.941,80 €
Asociación de Comerciantes del Casco Viejo y Ensanche de Santander	Iniciativa para la igualdad de oportunidades en el sector del comercio santanderino	0,00 €
Asociación de Familias Numerosas de Cantabria	Homenaje a madres ilustres cántabras	1.300,00 €
Asociación de Mujeres para la Democracia	La intermediación en las familias de hoy	8.976,00 €
Asociación de Sordos de Santander y Cantabria	Por la Igualdad de Oportunidades en la Comunidad Sorda 2008	1.768,00 €
Asociación de Viudas de Santander	Celebración del Día Internacional de la Viuda	2.000,00 €
Asociación Evangélica Nueva Vida	Programa de intervención a mujeres en situación de emergencia social	3.394,35 €
Asociación Foro para la Cultura y el Desarrollo Europeo	Taller de jardinería para las internas del Centro Penitenciario de Santander	0,00 €
Asociación IDEM	Taller de habilidades de comunicación para asociaciones de mujeres e igualdad de Santander	3.094,00 €
Asociación Juvenil ATRIO	Proyecto de apoyo socioeducativo "Lapanda". Talleres de Igual a Igual	1.500,00 €
Asociación Lupus de Cantabria	Aprendiendo juntas en el Siglo XXI	3.000,00 €
Cáritas	"Centro de la Mujer La Anjana"	9.600,00 €
CAVAS Centro de Asistencia a Víctimas de Agresiones Sexuales	Sensibilización contra la Violencia Sexual e Infantil	1.920,00 €
CC.OO. Secretaría Juventud	Guía informativa para trabajadoras jóvenes	0,00 €
Consuelo Berges Asociación de Mujeres Separadas y/o Divorciadas	Las mujeres protagonistas del diálogo civil: acciones positivas en favor de la igualdad entre géneros	5.302,12 €
Federación de Mujeres Progresistas	Programa Kanguras	12.000,00 €
Federación Unión General del Pueblo Gitano	Mujer gitana motor de desarrollo. Entornos familiares educativos	1.800,00 €
QUIMA Asociación Cultural de Desarrollo Comunitario	Promoción de las capacidades y habilidades de las mujeres	6.000,00 €
Agrupación de Empresas Laborales y Economía Social de Cantabria	TIC Emprende	0,00 €
AMPA I.E.S. Peñacastillo	Cambiando roles	1.800,00 €
Asociación Cántabra de Enfermos de Fibromialgia	Aprendizaje y aplicación de los derechos asertivos	1.961,70 €
Asociación Mujeres y Teología de Cantabria	Encuentro de Mujeres y Teología	3.200,00 €
ATA Asociación de Trabajadores Autónomos de Cantabria	Actuaciones en materia de Igualdad de Oportunidades en el ámbito de los empresarios autónomos con trabajadores a cargo	8.640,00 €
FESCAN Federación de Personas Sordas de Cantabria	Por la igualdad y la eliminación de las barreras de comunicación 2008	3.264,00 €
Instituto para la observación de políticas turísticas y rurales	Acción formativa on-line para la formación en políticas de igualdad y situación de la mujer urbana frente a las mujeres rurales cántabras.	0,00 €
TOTAL		117.500,00 €

08/11466

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Resolución aprobando el Proyecto de Plan Parcial del Sector 37-1 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maño.

Por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el pasado día 30 de julio de 2008 se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial

del Sector 37-1 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maño previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, a propuesta de «Construcciones Urbanas de Cantabria, S. A.» (URCASA), conforme al texto redactado por el ingeniero de Caminos Canales y Puertos, don Roberto Morado García, visado por su colegio profesional con fecha 19 de junio de 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de referido Plan Parcial que figura como anexo al presente.

Santa Cruz de Bezana, 11 de agosto de 2008.—El alcalde, Juan Carlos García Herrero.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 37.1, SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE
BEZANA.**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor: CONSTRUCCIONES URBANAS DE CANTABRIA, S.A. (URCASA)

Santander, Junio de 2008

INTRODUCCIÓN:

El objeto del presente documento es el desarrollo del denominado Sector 37.1 del suelo Urbanizable delimitado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, conforme a la clasificación de suelo y división en Sectores establecida en la Revisión de Normas Subsidiarias en vigor.

Este Documento constituye el TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. Incorpora las correcciones y subsanaciones que al respecto se plantearon en el Informe técnico del arquitecto municipal, de fecha 15 de Marzo de 2004 y que se acompañaron como adenda en el documento de aprobación provisional.

Así mismo, se incorpora a este documento un anejo a la memoria, denominado "Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica" y "Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación"

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 37.1 es la mercantil CONSTRUCCIONES URBANAS DE CANTABRIA, S.A. (URCASA), domiciliada en c/ Jesús de Monasterio nº 27, bajo, 39008 Santander, con CIF A-39034046, Representada por D. Justo Cobo Roldán, con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Jesús de Monasterio nº 27, bajo, 39008 Santander.

La citada mercantil ostenta la titularidad del 21,24% antes propiedad de Inversiones JGC XXI S.L. y del 76,57% antes propiedad de Hnas Jado García Calbello, lo que significa un total del 97,81 % del total del suelo aportado al sector.

El promotor presenta fianza o aval por importe del 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, cuya cuantía asciende a 36.755,46 euros.

El procedimiento que se sigue se atiene a lo dispuesto al efecto en la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como a la vigente normativa urbanística municipal.

INDICE DE CONTENIDO:

MEMORIA

- 1.- SITUACION ACTUAL
 - 1.1.- Promotor del Proyecto
 - 1.2.- Objeto y ámbito del Proyecto
 - 1.3.- Descripción de los terrenos
 - 1.4.- Marco urbanístico
 - 1.5.- Justificación de la conveniencia del Plan Parcial
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.1.- Información catastral
 - 2.2.- Relación de propietarios a efectos de notificaciones
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA
 - 3.1.- Criterios de Ordenación.
 - 3.2.- Parámetros de Ordenación
 - 3.3.- Superficies Brutas y Netas del Sector
 - 3.4.- Aprovechamientos
 - 3.5.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias
 - 3.6.- Descripción de la Ordenación
 - 3.6.1.- Estructura general
 - 3.6.2.- Estructura de viario
 - 3.6.3.- Reservas y cesiones
 - 3.6.4.- Dotación de aparcamientos
 - 3.6.5.- Infraestructuras
- 4.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES
- 5.- SISTEMA DE GESTIÓN
- 6.- PLAN DE ETAPAS
 - 6.1.- Plan de etapas
 - 6.2.- Plazos
- 7.- EVALUACIÓN ECONOMICA
 - 7.1.- Objeto y extensión del estudio.
 - 7.2.- Proceso de estudio.

7.3.- Costes de Urbanización.

- 7.3.1.- Estimación estadística de coste global por módulos
- 7.3.2.- Estimación de Presupuesto de Urbanización.
- 7.3.3.- Repercusión de costes sobre el Plan Especial Municipal de Infraestructuras de Abastecimiento
- 7.3.4.- Otros Costes de Transformación del Suelo

8.- GARANTÍAS DE DESARROLLO

Anexo a la Memoria:

"Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica" y "Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación"

ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
- ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURDICA.
 - ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN
 - ARTÍCULO 3. AMBITO TEMPORAL
 - ARTÍCULO 4. EFICACIA
 - ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN
 - ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN
 - ARTÍCULO 7. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.
- CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
- ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO.
 - ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RESIDENCIALES.
 - ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
 - ARTÍCULO 11. INFRAESTRUCTURAS.
 - ARTÍCULO 12. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS DOTACIONALES.
 - ARTÍCULO 13. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.
- CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS RESIDENCIALES.
- ARTÍCULO 14. PARCELAS RESIDENCIALES
 - ARTÍCULO 15. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.
 - ARTÍCULO 16. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.
 - ARTÍCULO 17. APROVECHAMIENTO TIPO
 - ARTÍCULO 18. PLANTAS DE LA EDIFICACION.
 - ARTÍCULO 19. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.
 - ARTÍCULO 20. AREA DE MOVIMIENTO.
 - ARTÍCULO 21. SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION. OCUPACION MAXIMA
 - ARTÍCULO 22. ALTURA MÁXIMA.
 - ARTÍCULO 23. CONDICIONES DE PARCELA
 - ARTÍCULO 24. CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.
 - ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS. COLINDANCIAS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.
 - ARTÍCULO 26. LIMITACION EN EL TAMAÑO DE VIVIENDAS DE LA ACTUACION.
 - ARTÍCULO 27. DOTACION DE APARCAMIENTOS.
 - ARTÍCULO 28. CONDICIONES ESTETICAS.
 - 28.1 CIERRES DE FINCAS
 - 28.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN
- CAPITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS DOTACIONALES.
- ARTÍCULO 29. EDIFICABILIDAD
 - ARTÍCULO 30. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LOS ESPACIOS LIBRES.
- ARTÍCULO 31. CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 - ARTÍCULO 32. EDIFICABILIDAD MAXIMA
- CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.
- ARTÍCULO 33. PROYECTO DE URBANIZACION
 - ARTÍCULO 34. URBANIZACION BASICA
 - ARTÍCULO 35. URBANIZACION COMPLEMENTARIA
 - ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE LA URBANIZACION
 - ARTÍCULO 37. AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES
 - ARTÍCULO 38. CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES
 - ARTÍCULO 39. APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION
- CAPITULO 7. APLICACIÓN NORMATIVA DEL CONDICIONADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
- ARTÍCULO 40. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLOGICO
 - ARTÍCULO 41. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA. RUIDO
 - ARTÍCULO 42. GESTIÓN DE RESIDUOS
 - ARTÍCULO 43. PROTECCIÓN DEL SUELO
 - ARTÍCULO 44. PROTECCIÓN DEL PAISAJE
 - ARTÍCULO 45. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
 - ARTÍCULO 46. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
- CAPITULO 8. ORDENANZAS DE PROTECCION DEL PAISAJE
- ARTÍCULO 47. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - ARTÍCULO 48. TRATAMIENTO DE LA URBANIZACION
 - ARTÍCULO 49. CIERRES DE FINCAS
 - ARTÍCULO 50. CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano I1: Situación y emplazamiento
Plano I2: Topográfico
Plano I3: Información Urbanística
Plano I4: Delimitación
Plano I5: Servicios existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano P1: Zonificación y calificación
Plano P2.1: Geometría de viario y secciones tipo
Plano P2.2: Red viaria. Perfiles
Plano P2.3: Rasantes interiores. Perfiles generales
Plano P2.4: Topográfico rectificadado (Orientativo)
Plano P3: Cesiones
Plano P4.1: Edificación: alineaciones y áreas de movimiento sobre rasante
Plano P4.2: Edificación: alineaciones y áreas de movimiento bajo rasante
Plano P5: Red de abastecimiento
Plano P6.1: Red de saneamiento pluviales
Plano P6.2: Red de saneamiento fecales
Plano P7.1: Red eléctrica. M.T.
Plano P7.2: Red eléctrica. B.T.
Plano P8: Alumbrado público
Plano P9: Telecomunicaciones
Plano P10: Planta general de ordenación

1.- MEMORIA

1.- SITUACION ACTUAL

1.1.- Promotor del Proyecto

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 37.1 es la mercantil CONSTRUCCIONES URBANAS DE CANTABRIA, S.A. (URCASA), domiciliada en c/ Jesús de Monasterio nº 27, bajo, 39008 Santander, con CIF A-39034046, Representada por D. Justo Cobo Roldán, con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Jesús de Monasterio nº 27, bajo, 39008 Santander.

La citada mercantil ostenta la titularidad del 21,24% antes propiedad de Inversiones JGC XXI S.L. y del 76,57% antes propiedad de Hnas Jado García Calbelo, lo que significa un total del 97,81 % del total del suelo aportado al sector.

1.2.- Objeto y ámbito del Proyecto

El objeto de este Proyecto es el desarrollo del Sector nº 37.1 del suelo urbanizable delimitado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en el marco de las previsiones urbanísticas de la Revisión de Normas Subsidiarias cuyo Texto Refundido, en aplicación de sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 25 de Octubre de 2006.

El ámbito del Proyecto es el correspondiente a la delimitación del Sector contenida en las NN.SS.

1.3.- Descripción de los terrenos

La superficie ordenada en el presente Plan Parcial corresponde al Sector delimitado de las vigentes NN.SS. de Santa Cruz de Bezana, denominado Sector 37.1 del suelo urbanizable delimitado.

La superficie total del Sector (superficie Bruta) es de **44.418 m2**, según comprobación propia, coincidente con la superficie que figura en la correspondiente ficha de la NN.SS., realizada sobre la cartografía que ha servido de base para la revisión de Normas.

La Superficie Neta del Sector es igualmente de **44.418 m2**. (la totalidad de suelo del sector es suelo privado).

Los terrenos que se ordenan están situados en el vértice oeste de la confluencia de la carretera N-611 y la A-67, en el nudo de Mompía.

El sector 37 limita al norte con la autovía A-67, al oeste y sur con el sector 38, y al este con la N-611 y con el sector 37-2 (suspendido por la C.R.U. de 02-07-2002 para trámite de información pública por cambio de clasificación o calificación).

La topografía del suelo interior corresponde a una ladera con pendiente hacia el Norte. La pendiente media es de un 9,7 % aprox. Su punto más alto se sitúa en el extremo sur, en torno a la cota +92, y su cota inferior se sitúa en la zona noroeste, en torno a la cota +65, coincidente con la vaguada de drenaje natural que cruza el extremo noroeste del sector inmediatamente antes de la obra de fábrica de paso de drenaje bajo la autovía.

La totalidad de este suelo pertenece a la categoría de pradería o pastizal, si bien en la actualidad ha desaparecido el aprovechamiento ganadero original.

Desde el punto de vista geológico se trata de la formación Puentedey-Hornillatorre, del cretácico superior, compuesta por una monótona serie en la que se alternan margas hojosas grises y calizas arcillosas, que en la base y parte inferior contienen abundante glauconita. Corresponde a depósitos de plataforma externa. Esta formación es visible en algunos puntos del margen de la autovía.

Existen en la actualidad varias edificaciones situadas en el interior del sector, en la franja de borde contigua a la N-611. En efecto, recorriendo este límite del sector, en el sentido Santander-Torrelavega, nos encontramos en primer lugar con dos edificaciones adosadas, la primera de ellas destinada actualmente a restaurante y la segunda a vivienda. A continuación, prácticamente en el extremo sur del sector, existen otras dos viviendas, una de ellas al borde de la carretera y la última, próxima a ésta, más alejada de la N-611.

1.4.- Marco urbanístico

El marco urbanístico es el documento de revisión de NN.SS. de Santa Cruz de Bezana, planeamiento actualmente vigente.

Las NN.SS. caracterizan el Sector en la ficha correspondiente, que a continuación se incluye:

Asimismo, el siguiente cuadro reproduce las condiciones específicas de Ordenación de las diferentes categorías de suelo urbanizable, y en el que se destaca la línea correspondiente al Sector 37, incluido en la categoría UZ2C.

SUELO URBANIZABLE									
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	LIMITACIONES	TPOX(1)	Activación min	OCCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS PERMITIDO	ALTURA MAXIMA (m)	BALD CUBIERTA	
UZ1	0.3	12 (F)	E. A Ag	s/60m.0 2 Ha.	20	1 0 2	6.5	60%(C)	
UZ2	0.45	12 (F)(100c)	E. A Ag	s/60m.0 2 Ha.	20	1 0 2	6.5	60%(C)	
UZ1C	0.3	90 m2 (TMMVA)	E. A. Ag. Ba. M	s/60m	20	2 0 3	6.5 0 9	60%(NC)	
UZ2C	0.45	90 m2 (TMMVA)	E. A. Ag. Ba. M	s/60m	20	2 0 3	6.5 0 9	60%(NC)	
UZ3C	0.55	90 m2 (TMMVA)	Ba. M	s/60m	20	3	9	60%(NC)	
UZ4C	0.65	90 m2 (TMMVA)	Ba. M	s/60m	20	3 0 4	9 0 12	60%(NC)	
UZ5C1	0.7	90 m2 (TMMVA)	Ba. M	s/60m	20	3, 4, 5 0 6	9, 12, 15 0 18	60%(NC)	
UZ5C1	0.75	90 m2 (TMMVA)	Ba. M	s/60m	20	3, 4, 5 0 6	9, 12, 15 0 18	60%(NC)	
UZ6C	0.85	90 m2 (TMMVA)	Ba. M	s/60m	20	5 0 6	15 0 18	60%(NC)	
UZP	1			s/60m	50	1 0 2	9		
UZMPR	1.00(2)	12 (F)(3)		s/60m	50 0 20(3)	1 0 2	9 0 6 5(3)	60%(C)(3)	

CATEGORIA	DISTANCIAS DE LA VALIDAD						DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS
	RED MUNICIPAL		RED AUTONOMICA		MF FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA	
	Generica	Road Principal	CA.231	CA.301, 302, 303, 304	N.611	A.67, S.20(4)				
UZ1	10	18	19	16	21.5	50	6.5	40	6	
UZ2	10	18	19	16	21.5	50	6.5	40	6	
UZ1C	12	16	19	16	21.5	50	7.5	50	12	
UZ2C	12	16	19	16	21.5	50	7.5	50	12	
UZ3C	12	16	19	16	21.5	50	7.5	50	12	
UZ4C	13	16	19	16	21.5	50	7.5	80	13	
UZ5C1	15	16	19	16	21.5	50	7.5	100	16	
UZ5C1	15	16	19	16	21.5	50	7.5	100	16	
UZ6C	18	16	19	16	21.5	50	7.5	100	16	
UZP	12	16	19	16	21.5	25			10	
UZMPR	12	16	19	16	21.5	25 0 60(3)			10 0 6(3)	

Finalmente, en el Título sexto de las NN.SS., relativo al Régimen del Suelo urbanizable, se detallan las CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE (capítulo 14) y la GESTION DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (capítulo 15, sección primera)

**TITULO SEXTO.
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 6.14.1.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

Dado que el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable se identifican por criterios objetivos particulares, el Suelo Urbanizable es aquel que no es Urbano ni No Urbanizable.

El Suelo urbanizable es aquel suelo que, no reuniéndolas actualmente, habrá de reunir las condiciones precisas para ser incorporado al proceso urbanizador, a través de la ejecución del planeamiento, con el fin de servir de soporte a las necesidades edificatorias a la vista del grado de agotamiento de las posibilidades de afrontar dichas exigencias en suelo urbano. Son pues los suelos sobre los que se tiene la previsión de crear nuevos asentamientos urbanos dentro del municipio.

El suelo urbanizable se divide en sectores (suelo urbanizable delimitado), para los que se debe tramitar el correspondiente Plan Parcial y se ejecuta mediante Unidades de Ejecución que serán establecidas por el citado instrumento de Planeamiento, o suelo urbanizable sin delimitación expresa, que precisa el cumplimiento de diferentes condiciones para que, una vez instado el Ayuntamiento a su delimitación, se asegure un grado de armonización de las determinaciones suficiente y pueda producirse como en el caso anterior.

Todos los Suelos Urbanizables se agrupan en Areas de Reparto que pueden ser discontinuas para la equidistribución de beneficios y de cargas dentro del ámbito de cada una de ellas. Las Areas de reparto se delimitan en función de obtener la efectiva equidistribución de beneficios y cargas sin comprometer la viabilidad del desarrollo del Sector.

ARTICULO 6.14.2.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA SECTOR.

1.- Las condiciones de edificación en suelo Urbanizable, son las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias. Las Ordenanzas del suelo urbano se aplicarán a los distintos supuestos equivalentes. El específico Plan Parcial que las desarrolle deberá hacerlo constar expresamente. Las condiciones son, como mínimo:

- A) Aprovechamiento en m2/m2.
- B) Parcela mínima resultante o parcela neta en el interior de cada sector. El Plan Parcial podrá en todo caso definir parcelas mínimas superiores en superficie a la fijada por las Normas Subsidiarias.
- C) Densidad máxima, expresada en unidades residenciales por hectárea de sector.
- D) Número máximo de plantas.
- E) Altura máxima de cornisa y total.
- F) Tipologías de edificación permitidas.
- G) Retranqueos mínimos a colindantes y viario en general.
- H) Fondo máximo edificable.
- I) Frente mínimo de edificio o vivienda.
- J) Longitud máxima de fachada.
- K) Edificabilidad y ocupación en planta máximas resultantes, atribuibles a las parcelas netas.

2.- Las condiciones de parcela mínima y máxima no son de aplicación para los usos dotacionales colectivos o de cesión obligatoria de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

3.- El Plan Parcial podrá reducir la gama de tipologías de edificación permitidas por las Normas Subsidiarias.

4.- El Plan Parcial podrá fijar retranqueos mínimos superiores a los fijados por las Normas Subsidiarias.

5.- El Plan Parcial podrá reducir, con la debida justificación, fondos edificables.

6.- El Plan Parcial, podrá reajustar, con la debida justificación, la superficie delimitada en los planos de Ordenación y/o cuantificada en el cuadro resumen de los Sectores delimitados en +/- diez por ciento (10%), incluyendo rectificaciones de límites que tengan por objeto la incorporación al sector de la totalidad de una o varias fincas que estuviesen parcialmente dentro del sector. En este caso, se podrá incorporar el aprovechamiento de la totalidad de la parcela al sector, con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento de la parte de parcela que se incorpora al sector será el que le corresponde en la zonificación.
- Solo será posible tal incorporación de aprovechamiento cuando la parte de parcela incorporada al sector es suelo urbanizable.
- La cuantía total del aprovechamiento resultante, como consecuencia de todas las incorporaciones que puedan hacerse en un sector, no podrá superar el 10% del señalado en los planos o cuadros resumen de sectores.

- el incremento de superficie del sector que se produzca por incorporaciones de terrenos no incluidos inicialmente en el sector deberá destinarse obligatoriamente a usos dotacionales o zonas verdes o dotación a la vialidad (peatonales, aparcamientos), con independencia del cumplimiento de los estándares mínimos.

7).- La cuantía de los Espacios Libres públicos mas los Equipamientos Comunitarios públicos no podrá ser inferior al mayor de:

- Lo grafiado en los Planos.
- Lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento o en la legislación urbanística vigente.
- El 15 % de la superficie del Sector.

8).- A fin de asegurar su accesibilidad, la localización de los Espacios Libres públicos y de los Equipamientos Comunitarios públicos se hará, al borde de la Vialidad de NN.SS., salvo que resulten impuestas.

9).- Las superficies destinadas a Equipamiento Comunitario público son las únicas susceptibles de localizarse dentro o fuera del sector. En este caso, se considerarán como parte integrante del sector, localizándose necesariamente en el área dotacional general de la zona.

10).- Podrá admitirse la posibilidad de división horizontal de los espacios libres de cesión obligatoria, de forma que el subsuelo pueda contener el uso de garajes o aparcamientos para uso de residentes, con carácter público o privado, mientras se mantiene el carácter y uso públicos del plano superficial, con las siguientes condiciones:

- a).- Previamente a su concesión deberá haberse constituido un conjunto urbanístico en el sentido registral del término, adscrito a su correspondiente comunidad de propietarios.
- b).- Será obligatoria la asunción de la obligación de mantenimiento del espacio público superficial, en idénticas condiciones de ornato, seguridad y salubridad que los demás espacios comunes públicos o privados del conjunto, incluyéndose todos los servicios y equipamiento, su renovación, en su caso, de acuerdo con las ordenanzas complementarias municipales.
- c).- La utilización del subsuelo para este fin deberá ser justificada en el planeamiento de acuerdo con el principio de racionalidad.
- d).- En ningún caso, esta utilización supondrá el incumplimiento de los estándares obligatorios de plazas públicas de aparcamiento.
- e).- Si el aprovechamiento bajo rasante tiene carácter privado se aumentará la reserva de edificación para "equipamiento social" (según definición del Reglamento de Planeamiento) en la misma proporción que representa el aprovechamiento bajo rasante en el total de las reservas de suelo para espacios libres.

ARTICULO 6.14.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CADA SECTOR.

Para los sectores delimitados, la ficha correspondiente de determinaciones señala las condiciones específicas de cada uno. Para las zonas no delimitadas se establecen condiciones genéricas obligatorias.

ARTICULO 6.14.4.- EDIFICABILIDAD DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Para el suelo urbanizable delimitado, las zonas dotacionales se regirán por las determinaciones generales del sector o por las de su ordenanza. Para el no delimitado, por las de su ordenanza.

CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTICULO 6.15.1.1.- AMBITO Y CONTENIDO.

1.- Está constituido por los Sectores delimitados y numerados como tales en los planos de Ordenación.

2.- Cada uno de estos sectores se incluye en un área de reparto, en la que se establece un aprovechamiento, elemento de referencia para la equidistribución de los beneficios y de las cargas. La equidistribución se efectuará en la forma prevista en la vigente Ley del Suelo. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada Sector se considerará en el numerador de la división el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aún no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

3.- El nivel de edificación en cuanto a usos y condiciones de edificación dado por las Normas Subsidiarias es el que figura en los capítulos precedentes, y en los cuadros resúmenes de los Suelos Urbanizables delimitados y áreas urbanizables, y condiciones específicas de edificación en dichos suelos.

4.- La identificación de los Sistemas Locales que, en su caso, los Planes Parciales hubieran de aportar, se hará con criterios que permitan el desarrollo de los mismos, un equitativo reparto de cargas y beneficios y una mejor funcionalidad en el enlace entre las diversas unidades de ejecución del Sector.

ARTICULO 6.15.1.2.- ELABORACION DE PLANES PARCIALES.

1.- Previamente a la redacción de un Plan Parcial de iniciativa municipal, los Servicios Técnicos Municipales, procederán a escala no inferior a 1:1.000 las determinaciones que a escala 1:2.000 y/o 1:5.000 presentan las Normas Subsidiarias para el sector correspondiente. Igualmente, informarán la que a los mismos efectos les fuese presentada por los particulares bajo cuya iniciativa se redactase el Planeamiento Parcial.

2.- Las mediciones realizadas sobre estos planos servirán de base para reajustar su delimitación definitiva y calcular el máximo aprovechamiento urbanístico.

3.- Para la elaboración de los Planes Parciales de iniciativa particular, los interesados podrán presentar, antes de que pueda avanzar la tramitación formal, un **Avance Orientativo** de la Ordenación que se propone.

4.- A la vista del Avance propuesto, el Ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas y señalará las zonas de cesión obligatoria y aprovechamiento municipal.

ARTICULO 6.15.1.3.- DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES Y CORRESPONDENCIA CON ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento, en el momento de valoración del Avance del Plan Parcial, se fijará la documentación específica a aportar, además del mínimo legalmente establecido en la Ley del Suelo, así como las determinaciones que deberá contener, siendo obligatorios los estudios complementarios al régimen de Protección Absoluta, en todos los sectores colindantes con la mar o con su zona de protección, referidos a los terrenos ubicados en la zona de influencia definida por el artículo 30 de la Ley de Costas.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbanizable y urbano:

CORRESPONDENCIA NORMATIVA GENERICA

Suelo urbanizable	Suelo urbano
UZ1	U1
UZ2	U2
UZ1C y UZ2C	U2C
UZ3C	U3C
UZ4C	U4C
UZ5C1 y UZ5C	U5C
UZP	P
UZMPR	MPR

La normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de **obligado cumplimiento** las disposiciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por estas Normas, salvo las citadas excepciones.

ARTICULO 6.15.1.4.- REGIMEN TRANSITORIO.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, el suelo Urbanizable queda sujeto a las limitaciones propias del suelo no urbanizable, con el grado de Suelo No Urbanizable de protección común, con excepción de las zonas delimitadas como Espacios Dotacionales de las N.N.S.S. incluidas en cada sector, que quedarán sometidas al régimen de Protección Absoluta. Igualmente, las edificaciones existentes que no incurran en situación de fuera de ordenación, tienen el carácter de fuera de ordenanza.

No se permitirá ninguna nueva edificación, exclusivamente residencial, en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

ARTICULO 6.15.1.5.- DOTACIONES Y RESERVAS MINIMAS EN LOS PLANES PARCIALES

Las dotaciones y reservas mínimas a considerar en los Planes Parciales serán las descritas en el punto 6.14.2 o las que figuran en las fichas particulares y en su defecto en el Anejo al Reglamento de Planeamiento, en función de los usos dominantes y de la dimensión de la actuación.

Como suelo para equipamientos públicos se destina un mínimo del 5% del suelo ordenado, en áreas que podrán ser agrupadas de forma discontinua en el interior de las áreas y sectores o fuera de ellas.

En las zonas de Normas Libres impuestas por las Normas Subsidiarias dentro del sector y, en la porción en que estas rebasasen la cuantía mínima exigida por el Reglamento de

Planeamiento, es compatible el establecimiento parcial o total de las reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que estos sean públicos.

En cualquier caso, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. impuestas por el Planeamiento de rango superior u otros condicionantes, se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda en suelo residencial, o tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo productivo.

ARTICULO 6.15.1.6.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS AREAS DELIMITADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Se desarrollarán de acuerdo con lo expuesto en las fichas que se adjuntan.

1.5.- Justificación de la conveniencia del Plan Parcial

El Presente Proyecto desarrolla las previsiones contenidas en las NN.SS. para el suelo objeto del mismo. La necesidad de redactar el Plan Parcial deriva de un imperativo legal al tratarse de suelo clasificado como urbanizable delimitado.

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.1.- Información catastral

La relación de propietarios, obtenida a partir de la información catastral, así como las superficies aportadas, es la siguiente:

RELACION DE PROPIETARIOS									
PROPIETARIO	PARAJE	POL.	PARCELA	DC	SUB.	CC	SUP. CATASTRAL	SUP. TOPOG. (S. INCLUIDA EN SECTOR)	
Hermanas JADO GARCÍA CALBELLO	EL RAMO	11	86	FY	a	PD	3	33.126	34.011
			86	FY	b	I-	0	210	
DESCONOCIDO	EL RAMO	11	43	--	--	--	--	--	254
ANGEL CASTAÑEDA PORTILLA	EL RAMO	11	44	FE	A000	C-	2	646	718
			44	FE	B000	I-	0	74	
INVERSIONES JGC XXI S.L.	EL RAMO	11	67	FU	0	PD	3	9.440	9.435
TOTAL								44.418	

(*) Propietario s/ catastro: Sisebuto Mier Pérez. Finca adquirida por INVERSIONES JGC XXI S.L.

2.2.- Relación de propietarios a efectos de notificaciones

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, la relación de propietarios afectados y su dirección es la siguiente:

Propietario Actual:

URCASA

anteriormente
 Hermanas Jado García Calbello, Paseo Pereda nº 6. Santander
 INVERSIONES JGC XXI, S.L., Paseo Pereda nº 6. Santander
 Piedad Martínez Huelga)
 Alfredo Pomposo Bolado)
 Domicilio a efectos de notificaciones:
 c/ Jesús de Monasterio nº 27 bajo, 39008 Santander

Hermanas Jado García Calbello

Edificación (Restaurante Solar de Puebla)
 Domicilio a efectos de notificaciones:
 Paseo Pereda nº 6. Santander

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROYECTADA

3.1.- Criterios de Ordenación.

Las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana clasificaron este suelo como un suelo urbanizable delimitado, en tipología de vivienda colectiva de baja altura (ordenanza UZC). El desarrollo de este suelo esta íntimamente ligado al desarrollo del sector 38 contiguo, cuyo plan parcial está ya actualmente en tramitación.

El desarrollo del presente plan parcial se ha realizado intentando establecer la máxima coordinación entre ambos, con objeto de dar coherencia y garantizar la compatibilidad de la trama de viario interior proyectadas en ambos, la configuración de los sistemas locales y finalmente el planteamiento de infraestructuras. Esta coordinación y compatibilidad tendrá que ser perfeccionada, si en su caso se requiere, durante el proceso de exposición pública de ambos planes.

Los criterios fundamentales de ordenación han sido los siguientes:

- Configurar una trama viaria interior conectada con el viario planteado en el sector 38, de forma que la solución sea coherente globalmente.
- Ubicación del sistema de espacios libres respetando básicamente los criterios contenidos en la ficha del sector contenida en la NN.SS., si bien se incrementa su cuantía. Estos espacios tienen acceso desde el viario público, y por su configuración y ubicación cumplen simultáneamente una doble función de espacio libre ajardinado

como área de expansión y recreo al servicio de la futura población del sector, y como elemento barrera respecto a los sistemas generales de comunicación que flanquean la urbanización.

- Ubicación de las áreas de equipamiento dotacional con un doble criterio de integración en la ordenación global y a su vez de configuración de parcelas dotacionales coherentes en sí mismas para la futura materialización de los usos a que se destinan.
- Infraestructuras planteadas con un criterio global de coherencia con el conjunto de los sectores que circundan esta actuación, especialmente el sector 38 y el sector 36, así como de integración de las previsiones del Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento de agua en la cuenca de Mompía.

3.2.- Parámetros de Ordenación

Los parámetros fundamentales de Ordenación son los contenidos en la ficha del Sector, así como las condiciones específicas establecidas para la categoría UZ2C en la ficha de condiciones que se ha reproducido en el punto 1.4 de esta Memoria.

- Superficie bruta del Sector = 44.418 m² s/ficha, **44.418** m². s/medición propia
- Superficie neta del Sector = 41.852 m² s/ficha, **44.418** m² s/medición propia.
- Dotación de Normas: P/J/EL = 10.157 m².
- Área de Reparto: El propio Sector
- Uso característico: Residencial
- Tipología: Colectiva "UZ2C"
- Edificabilidades aportadas: 0,45 m²/m²
- Aprovechamiento tipo resultante: 0,45
- Sistema de Actuación: Compensación
- Ocupación máxima: 20 %
- Alturas permitidas: 2 ó 3 (Incluida planta baja)
- Altura máxima: 6,5 ó 9 m.
- Aprovechamiento bajo cubierta: No computable y limitado al 60 % de la planta inferior
- Colindancias: 6 m
- Fondo máximo: 22 m
- Longitud mínima: 7,50 m
- Longitud máxima 50 m
- Distancia mínima entre edificios: 12 m.

3.3.- Superficies Brutas y Netas del Sector

De la medición propia realizada para el desarrollo de este Proyecto, sobre la misma la cartografía que ha servido de base para la redacción de las NN.SS., se obtienen los siguientes valores de superficies brutas y netas:

Total superficie bruta del Sector: 44.418 m².

Total superficie neta del sector: 44.418 m².

3.4.- Aprovechamientos

A partir de las Superficies netas (Superficies lucrativas aportadas) la edificabilidad total lucrativa materializable en el Sector resulta:

Edificabilidad total (máxima edificabilidad computable)= 44.418 * 0,45 = 19.988,10 m²

La previsión de las NN.SS. para este tipo de suelo contempla como no computable el aprovechamiento bajocubierta, limitado al 60% de la ocupación en planta, pero la superficie construida en bajocubierta ha de ser considerada a efectos de cuantía de equipamientos, es preciso evaluar esta edificabilidad.

Ocupación máxima = 0,20 x S neta = 0,20 x 44.418 = 8.883,60 m²

Edificabilidad máxima en bajocubierta (no computable) = 8.883,60 x 0,60 = 5.330,16 m²

Resulta por tanto una superficie construida máxima (incluyendo la superficie en bajocubierta no computable) = 19.988,10 + 5.330,16 = 25.318,26 m².

Aprovechamiento tipo = 0,45

El área de reparto (es decir, el ámbito de equidistribución de aprovechamientos y cargas) es la totalidad del Sector delimitado, siendo el derecho de aprovechamiento patrimonializable de los propietarios igual al 90% del producto de la superficie aportada por el aprovechamiento tipo.

El número total máximo de viviendas (incluidas las obtenidas por el aprovechamiento bajocubierta no computable) se establece en 250 viviendas.

La densidad planteada resulta:

Densidad = 250 / 4,4418 = 56,28 viviendas/Ha.

3.5.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias

Las reservas de suelo y cesiones de Sistemas Locales han de establecerse a partir de las mayores exigencias que resulten de la aplicación de las determinaciones de las NN.SS. y de las normas de aplicación directa de la Ley 2/2001.

- Sistemas locales mínimos s/ determinaciones de NN.SS.

Dotaciones de Normas Subsidiarias

Sistema de Espacios Libres	
Suelo total	10.157,00

- Sistemas locales mínimos s/ determinaciones de la Ley 2/2001

Condiciones de la Ley 2/2001

Sistema de Espacios Libres	Dotacional
20 m ² /100 m ² edif	12 m ² /100 m ² de vivienda
5.063,65	3.038,19

- Sistemas locales mínimos

A la vista de los cuadros precedentes, es claro que la mayor exigencia en cuanto a espacios libres viene dada por las dotaciones de NN.SS. , y la dotación mínima de suelo de equipamientos viene fijada por el estándar de la ley 2/2001

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales	
Sistema de Espacios Libres	Dotacional
Dotación de Normas	12 m ² /100 m ² de vivienda
10.157,00	3.038,19

- Requerimientos de aparcamiento público

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/100 m ² construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	254

3.6.- Descripción de la Ordenación

3.6.1.- Estructura general

Con los criterios generales expuestos ha planteado una ordenación con el objetivo de adaptación a las condiciones topográficas del terreno. En el Plan Parcial se resuelven, además de las rasantes de viario, las rasantes interiores, tanto de las parcelas residenciales como de Sistemas Locales.

Las parcelas residenciales se concretan en las áreas que se configuran una vez implantado el viario y los sistemas locales.

La edificación se ordena en módulos elementales iguales pareados (10 módulos dobles en total), situados cada uno de ellos a una cota cero relativa distinta, con el objetivo de la máxima adaptación al terreno. La altura máxima del proyecto es de baja + dos, lo que permite ordenar el Sector adecuadamente cumpliendo la condición de ocupación máxima. Asimismo, la ordenación integra la vivienda existente en el lado sur del sector, al pie del vial de normas, compatible con las condiciones del sector, que se vincula a una parcela residencial (área residencial 4) de tamaño ligeramente superior a la parcela mínima prevista en las NN.SS.

El resto de edificaciones incluidas en el sector, incompatibles con las determinaciones del mismo al quedar afectadas por la franja de protección de la carretera, calificada como espacio libre (P/J/EL), deberán ser demolidas y sus propietarios deberán ser indemnizados con arreglo a las valoraciones que en su momento se establezcan en el preceptivo Proyecto de Compensación.

Las plantas bajas de la edificación se destinarán bien a viviendas o usos comerciales y otros usos compatibles con el residencial, bien soportales abiertos que comunicarán con el viario exterior.

La disposición de la edificación permite, además del cumplimiento de las dotaciones locales previstas, la creación de zonas ajardinadas adicionales al sistema local espacios libres, como espacios libres anexos a viario, contiguos al S.E.L. ó espacios libres de barrera en la colindancia con el Sector 38.

Los espacios libres constitutivos del Sistema Local se desarrollan en las ubicaciones planteadas en la ficha del sector si bien con una superficie total superior a la establecida en la ficha, y por tanto superior al mínimo exigido, que tal como se detallaba en el punto 3.5 de esta Memoria venía dado por la exigencia de Normas.

Asimismo, la cuantía de suelo destinado a sistema local de Equipamientos que se fijan es superior al mínimo exigible, y que en esta caso viene dado por la aplicación de los estándares de la Ley 2/2001. Dicho suelo de equipamientos se materializa en dos parcelas diferenciadas, de superficies 2.361 y 726 m² respectivamente, situadas en el entorno de las áreas 3 y 4 residenciales, en la zona sur – este del sector.

3.6.2.- Estructura de viario

El viario planteado en el Plan Parcial concreta las previsiones de las NN.SS. para el Sector en lo que se refiere al viario de Normas previsto, que se ajusta estrictamente al trazado previsto en las mismas, y por otro lado desarrolla el viario interior necesario. El criterio fundamental seguido en el diseño del viario interior, en lo relativo a geometría de planta y rasante, ha sido la coordinación con el sector 38 contiguo, en trámite de exposición pública en el momento de la redacción del presente documento.

El segundo criterio de diseño ha sido el optimizar al máximo el encaje de las rasantes de viario (y consiguientemente las rasantes interiores de parcelas) con la topografía original del terreno, cuyo relieve presenta pendientes relativamente importantes.

El eje principal es el vial de normas, que se desarrolla en sentido Sur-Norte, en prolongación del trazado previsto en el ámbito del Sector 38 que nace de la rotonda situada en la carretera N-611, y que se prolongará, a su vez en el ámbito del sector 37-2. De dicho vial nace el viario interior proyectado, que por el extremo oeste del sector conecta con el viario interior previsto en el sector 38.

Las secciones transversales responden a las secciones tipo revistas en las NN.SS. para esta zona, con tipologías de edificios residenciales de tres plantas, con planta baja residencial o planta baja no residencial, variando su sección transversal en función de la disposición prevista de aparcamientos anexos a viario, en batería o cordón.

Desde el viario previsto se accede, tanto a portales y garajes (a través de espacios libres en parcela privada anexos a viario) como a las parcelas destinadas a sistemas locales de espacios libres y equipamiento comunitario.

Por otro lado, el Plan Parcial incorpora la urbanización básica en el contacto con la N-611. En efecto, el plan parcial establece como Sistema General la franja correspondiente al dominio público de la carretera, contemplando la urbanización de la línea de contacto con la ejecución de la acera prevista en las NN.SS.

Finalmente, los promotores de este Plan Parcial asumen el compromiso de urbanización de la conexión a la N-611, con independencia de que se resuelva en el desarrollo del Plan Parcial del Sector 38, en tramitación.

3.6.3.- Reservas y cesiones

Requerimientos mínimos:

A la vista de los cuadros detallados en el punto 3.5 de esta Memoria, es claro que la mayor exigencia en cuanto a espacios libres viene dada por las dotaciones de NN.SS. , y la dotación mínima de suelo de equipamientos viene fijada por el estándar de la ley 2/2001

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales	
Sistema de Espacios Libres	Dotacional
Dotación de Normas	12 m ² /100 m ² de vivienda
10.157,00	3.038,19

Propuesta de Sistemas Locales		
Sistema de Espacios Libres	S.E.L. 1	7.102
	S.E.L. 2	4.157
	Total S.E.L.	11.259
Equipamiento	Equipamiento 1	2.510
	Equipamiento 2	726
	Total equipamientos	3.236
Total Suelo de Sistemas Locales		14.495

3.6.4.- Dotación de aparcamientos

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/50 m ² construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	254
Dotación prevista en el Plan Parcial	255

Este número es coincide con la exigencia del estándar fijado por la Ley 2/2001, que establece la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas. Este 50 % mínimo (254 plazas) se materializa como aparcamiento anexo a viario público.

La dotación de aparcamiento público correspondiente a los equipamientos dotacionales se resolverá en el interior de las propias parcelas dotacionales.

3.6.5.- Infraestructuras

Es contenido preceptivo de un Plan Parcial la determinación del trazado, como mínimo, de los siguientes servicios: Abastecimiento, riego e hidrantes, alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.

Los parámetros de diseño de estos servicios, conforme a las estipulaciones en cuanto a dotaciones mínimas y características generales establecidas por las NN.SS, son las siguientes:

- Abastecimiento de agua

Dotación 300 l/hab/día

A partir del n° máximo de viviendas, fijado en 250, la población estimada que recibirá el Sector es de 1.000 (4 hab/vivienda)

Así pues, la dotación diaria requerida es de 300 m³/día, con un caudal medio (24 h) de 3,47 l/seg. y agrupado el consumo en 10 h. (coeficiente de punta de 2,4) de 8,33 l/seg.

La conexión de la red de abastecimiento con la red general municipal se detalla en los planos correspondientes.

La red de riego se realizará mediante ramales independizados por llaves de paso, en cuyo final se dispondrán bocas de riego situadas en los espacios libres de uso público, con una interdistancia inferior a 50 m.

La implantación de hidrantes se realizará siguiendo las determinaciones de la C.P.I., y de aquellas directrices que se deriven de Ordenanzas municipales al respecto, siempre en una interpretación realizada en el sentido más favorable al mejor servicio del Sector.

En el Plano correspondiente, denominado "Red de abastecimiento", se grafía el esquema de red que se propone, incluida la implantación de red de riego y situación de hidrantes, así como la solución de conexión a la red existente, Bien entendido que será en el preceptivo Proyecto de Urbanización dónde habrá de concretarse el diseño definitivo de estas redes y su dimensionamiento.

Este esquema de abastecimiento integra las previsiones contempladas en el Plan Especial Municipal de Infraestructuras de abastecimiento en la cuenca de Mompía,

- Alcantarillado

En el Plano correspondiente, titulado "Red de saneamiento" se grafía las redes que se propone para el Sector, de tipo separativo.

La red de fecales se resuelve, en sus conexiones con los sistemas exteriores, con un bombeo desde el extremo inferior de la red, de forma que se conectará, cruzando bajo la autovía mediante una hinca, con el saneamiento previsto para el sector 36, que a su vez conectará con el saneamiento de la Bahía en el punto de entronque fijado por el Ayuntamiento. En este sentido, los promotores de este Plan Parcial asumen el compromiso de ejecución de la conexión con la red autonómica con independencia de que esta conexión se resuelva en desarrollo del mencionado sector 36.

Esta conexión con el sector 36 está ya prevista tanto en el Plan Parcial como en el proyecto de urbanización redactado, en el que se ha dimensionado el colector que recibirá el vertido del sector 37 y 38 con capacidad para ello, así como el colector general hasta el entronque con el saneamiento general.

Así pues, la previsión que se realiza en este plan parcial, junto con la previsión realizada para el sector 36, permitirá resolver de manera coordinada el saneamiento de fecales del sector 38 contiguo, coordinación de todo punto deseable desde el punto de vista técnico.

La topografía del Sector permite resolver adecuadamente el saneamiento con transportes por gravedad hasta el bombeo previsto.

La red de pluviales se resuelve sin dificultad con transporte por gravedad en todos los casos, con vertido directo de pluviales, en su extremo inferior, hacia la cuenca de drenaje natural inmediatamente antes de la obra de fábrica existente para el paso de dicho drenaje bajo la autovía.

El Plan Parcial contempla la canalización de dicha vaguada de drenaje natural, en prolongación de la canalización contemplada en el sector 38 contiguo, hasta el punto inmediatamente anterior al paso bajo la autovía mediante obra de fábrica existente.

Esta canalización deberá ser dimensionada en el Proyecto de urbanización teniendo en cuenta la cuenca natural de aporte a la misma, y deberá de contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca responsable (Confederación Hidrográfica)

El Proyecto de Urbanización deberá dimensionar las secciones de los diferentes colectores, en función de los perfiles resultantes y de las exigencias y dotaciones establecidas.

Para el dimensionamiento de las redes de alcantarillado, se ha partido de los siguientes caudales:

Fecales: el caudal de punta correspondiente a la dotación de abastecimiento.
 Pluviales: Los caudales obtenidos, para cada tramo de colector, resultado de la aplicación del método racional mediante la aplicación de la fórmula:

$$Q = S \times I \times Ce$$

Q = Caudal en l/se
 I= Intensidad de lluvia en l/seg.Ha
 S = Superficie en Ha
 Ce = Coeficiente de escorrentía

La Intensidad de lluvia será la correspondiente a un período de retorno de 10 años, con una duración de aguacero de 20 minutos

- Electricidad y alumbrado público

Para el cálculo de las solicitudes de energía eléctrica se parte de las recomendaciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión de 20 de Septiembre de 1973 e instrucciones complementarias MIBTO 10 sobre el grado de electrificación en viviendas, que establece un grado de electrificación media de 5.000 Watios medio y un coeficiente de simultaneidad del 0,6, un rendimiento medio de los centros de transformación del 95% y un factor de potencia de 0,85.

Con estos parámetros, resulta la siguiente estimación:

$$5.000 \times 0,60 = 3.000 \text{ W/vivienda Potencia inicial}$$

$$3.000 \text{ W/viv} \times 250 = 750 \text{ KW de Potencia instantánea}$$

$$750 \text{ KW} / (0,85 \times 0,95) = 929 \text{ KWA Potencia total}$$

Esta potencia se incrementa en un 12% correspondiente a locales comerciales, equipamientos y alumbrado público, con lo que la potencia total del Sector se estima en torno a 1.040 KWA

Esta potencia total se asigna a un único C.T., situado de forma equilibrada respecto de las mayores demandas de energía.

El Proyecto de Urbanización deberá concretar, de acuerdo con la compañía suministradora, los cálculos y trazado definitivo de la red.

El alumbrado público se organiza partiendo de los C.T. establecidos, desde los que se reparte a los cuadros de mando y protección de la red, y desde ellos se organizan los diferentes circuitos de alumbrado, en función de las exigencias de iluminación de viario y espacios libres públicos.

Nivel de iluminación de 15 lux: Lámparas de vapor de sodio, con báculos exentos de 9,00 m. de altura y distribución al tresbolillo con interdistancias aproximadas de 25 m. Coeficiente de uniformidad 0,30.

Nivel de iluminación de 5 lux (parques y jardines): Lámparas de vapor de mercurio, con luminarias exentas de tipo decorativo, y distribución de una cada 400 m2 aproximadamente.

Estas previsiones habrán de ser objeto de estudio pormenorizado en el capítulo de alumbrado del preceptivo Proyecto de Urbanización, pudiendo alterarse las revisiones de acuerdo con la compañía suministradora, las luminarias habituales en la zona y las condiciones específicas de orden municipal al respecto.

- Otras redes (telecomunicaciones, gas)

El Proyecto de urbanización contemplará y definirá, de acuerdo con las revisiones de suministro de las respectivas compañías, la definición de estas infraestructuras

4.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES

Superficies	RESUMEN TOTAL SUPERFICIES SUELO							
	S.G.	S.E.L.	Equipamientos S.L.	Viario (NNSS)		Infraestruct.	Parcelas privadas (LUCRATIVAS)	TOTAL
				Viario NN.SS.	Viario interior			
	211,00	11.259,00	3.236,00	2.777,00	7.380,00	407	19.148,00	44.418,00
				10.157,00				
%	0,475	25,348	7,285	22,867		0,916	43,109	100,00

	Suelo público	Suelo privado	TOTAL
Sup.	25.270,00	19.148,00	44.418,00
%	56,89	43,11	100,00

Suelo privado. Superficies		
PARCELAS RESIDENCIALES (lucrativas)	Area 1	7.889
	Area 2	8.045
	Area 3	2.510
	Area 4	704
TOTAL PARCELAS PRIVADAS LUCRATIVAS		19.148

5.- SISTEMA DE GESTION

El sistema de Gestión previsto por las NN.SS. para este Sector es el de COMPENSACION.

El promotor del Plan Parcial se compromete a constituir ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana un aval bancario por importe del 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista, en los términos establecidos en el artículo 58 de la Ley 2/2001.

El promotor se compromete a la conservación de la urbanización pública hasta la entrega de la misma al Ayuntamiento. Esta obligación se trasladará a los futuros propietarios de las parcelas si antes de la entrega de la urbanización se produjesen ventas.

El promotor justificará su capacidad económica cuando sea requerido para ello por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en la forma que éste determine.

6.- PLAN DE ETAPAS

6.1.- Plan de etapas

A los efectos de cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesiones obligatorias y urbanización, se plantea una actuación en etapa única.

Independientemente de esto, los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales resultado del Proyecto de Compensación podrán ser desarrollados por fases.

6.2.- Plazos

El Plazo previsto para el cumplimiento de los deberes de urbanización básica (artículo 33 de las Ordenanzas) es de 40 MESES a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial (publicación en el B.O.C.)

Plazo para el cumplimiento de los deberes de edificación:

- 50% de la edificación: 48 MESES a partir de la aprobación del Plan Parcial.
- 50% siguiente: 36 meses a partir del plazo anterior

Las edificaciones no podrán ser utilizadas en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria (artículo 34 de las Ordenanzas) correspondientes al viario que de frente a la parcela.

La prorroga motivada de los plazos de ejecución de las obras, previa solicitud por parte del promotor, no constituirá modificación del presente Plan Parcial.

Los plazos contemplados tienen una doble motivación:

Por un lado, entendemos totalmente conveniente acotar en el tiempo el desarrollo de la actuación, como garantía del desarrollo coherente del conjunto. Por otro lado, son suficientes, en su amplitud temporal, para que ese desarrollo pueda hacerse efectivo en una previsión realista.

7.- EVALUACIÓN ECONOMICA

7.1.- Objeto y extensión del estudio.

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

- 1) Que los precios del suelo urbanizado resultante para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación son adecuados a los precios actuales de mercado.
- 2) Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

7.2.- Proceso de estudio.

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas con base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Existen básicamente dos caminos para proceder a esta evaluación:

- a) Intentar obtener una medición estimativa de unidades de obra que permitirá una valoración aproximada una vez aplicados precios de mercado a las mismas.
- b) Establecer una valoración no basada en un método analítico sino en módulos de coste globales contrastados estadísticamente y basados en la propia experiencia en actuaciones similares.

Dado que esta valoración se realiza con carácter previo a la redacción de un Proyecto de urbanización, la experiencia en actuaciones similares nos dice que la estimación estadística conduce a resultados más fiables que un análisis que pretenda adelantar unas mediciones de obra por muy globales que sean.

Así, los módulos de coste considerados son los siguientes:

- Movimiento de tierras general (estimación global en función de las características topográficas y geológicas)
- Conexión con sistemas generales exteriores (viario, servicios, ...)
- Módulo de coste por m² de viario pavimentado (rodado + peatonal) incluyendo costes de implantación de servicios
- Módulo de coste por urbanización de espacios libres (jardines, áreas de juego, áreas peatonales)
- Módulo de coste de acondicionamiento de parcelas de cesión para equipamientos
- Costes de seguridad y salud y control de calidad

Se determina de esta manera el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

La operación global se imagina como si todos los terrenos se comprasen, se urbanizasen y se enajenasen, por un ente ideal, sin beneficio final alguno: se determinan las cargas que se derivan del proceso previsto y se reparten entre las unidades cuya rentabilidad se estudia, y se analiza ésta.

Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie total de m², construidos.

7.3.- Costes de Urbanización.

7.3.1.- Estimación estadística de coste global por módulos

	Superficie	Módulo de coste	Total
Movimiento general de tierras			119.500,00
Conexiones con S.G. Exteriores			130.000,00
Viario interior	7.311,00	90,00	657.990,00
Viario de Normas	2.777,00	90,00	249.930,00
Espacios libres privados	3.168,00	18,00	57.024,00
Sistema de Espacios Libres	11.256,00	18,00	202.608,00
Acondicionamiento de espacios de cesión	3.087,00	9,00	27.783,00
SUBTOTAL			1.444.835,00
Seguridad y salud	3% s/subtotal		43.345,05
Control de calidad	3% s/subtotal		43.345,05
EJECUCION MATERIAL			1.531.525,10

7.3.2.- Estimación de Presupuesto de Urbanización.

Este coste global, así obtenido, y siempre a partir de estimaciones estadísticas, se distribuye por capítulos globales de obra, en función del peso que cada uno de estos capítulos supone respecto del conjunto global de la obra. Estos porcentajes responden a criterios estadísticos para actuaciones de similar tamaño y con tipologías de vivienda colectiva, basados en la propia experiencia y en las bases de datos contenidas en la publicación "La previsión del coste de urbanización por el método M.S.V. (Módulo superficie de viales)", publicado por el Instituto catalán del suelo y del que son autores los ingenieros de caminos Eduard Alabern Valentí, Carles Guilamany Casadamón, Miquel Herrero Chacón y Andreu Guardia Riera.

CAPITULOS	%	IMPORTE
Mov. Tierras	8	116.554,48
Pavimentación	35	509.925,85
Alcantarillado	18	262.247,58
Electricidad	8	116.554,48
Alumbrado	8	116.554,48
Abastecimiento	12	174.831,72
Telecom/gas	4	58.277,24
Jardinería y tratamiento del paisaje	5	72.846,55
Mobiliario urbano y señalización	2	29.138,62
SUBTOTAL	100,00	1.456.931,00
Seguridad y salud (3% s/subtotal)		43.707,93
Control de calidad (3% s/subtotal)		43.707,93
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.544.346,86

Gastos generales y beneficio industrial (19 %)	293.425,90
TOTAL PRESUPUESTO	1.837.772,76

Asciende el presupuesto estimado de la urbanización a la expresada cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS.

7.3.3.- Repercusión de costes sobre el Plan Especial Municipal de Infraestructuras de Abastecimiento

Este Plan Parcial está afectado por el Plan Especial de Infraestructuras en el área de Mompía, conforme al contenido de su última modificación, en la que se adapta su contenido al Proyecto de ejecución de la Infraestructura prevista en el Plan Especial.

Resultado del Plan Especial, y en virtud de los criterios de repercusión de costes, proporcional a los respectivos aprovechamientos, entre los distintos suelos urbanizables afectados, El Plan Parcial del sector 37-1 queda afectado por el Plan Especial con una repercusión cuyo importe asciende, IVA INCLUIDO, a 221.118,32 € (DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS)

Dicho importe se suma al estimado como coste de urbanización, de manera que la carga total, expresada en términos de ejecución de contrata, IVA incluido a la cifra final de:

CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN, EN TÉRMINOS DE EJECUCIÓN POR CONTRATA, IVA INCLUIDO = 1.837.772,76 X 1,16 + 221.118,32 = 2.352.934,72 €

7.3.4.- Otros Costes de Transformación del Suelo

Además del coste estimado para las obras de urbanización, los propietarios del sector deberán asumir las indemnizaciones resultantes por la desaparición de las viviendas y edificaciones afectadas por el Plan, reseñadas en puntos precedentes de esta Memoria, incompatibles con las determinaciones previstas por las NN.SS. para el sector.

8.- GARANTÍAS DE DESARROLLO

En relación con la empresa que promueve este Plan Parcial y los medios económicos con los que cuenta para llevar a cabo esta actuación, CONSTRUCCIONES URBANAS DE CANTABRIA, S.A. (URCASA) es una mercantil que desde hace veinticinco años, se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria, por tanto con larga trayectoria en esta Comunidad Autónoma, en la que con acreditada solvencia económica ha demostrado su capacidad de gestión urbanística para llevar a cabo esta actuación.

Con un capital social suscrito y unas reservas de más de veintiséis millones de euros, dispone de más de veinte personas en plantilla, tanto técnicos como administrativos, a disposición del desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

En cuanto a la voluntad y compromiso de esta empresa con el desarrollo del Sector, no solo la propiedad de todos los terrenos afectados pone en evidencia la implicación de URCASA en el buen fin y efectivo cumplimiento de las determinaciones y previsiones del Plan Parcial, sino que la titularidad de esta de los terrenos que forman el Sector 38, cuyo Plan Parcial ya se encuentra en pleno desarrollo (Proyecto de Compensación aprobado definitivamente y Proyecto de Urbanización en trámite), colindante con este 37.1, cuya interrelación en su ejecución confirma la voluntad de URCASA con esta actuación.

La solvencia económica y disponibilidad de medios suficientes para llevar a cabo la actuación, está respaldada, además de por los recursos propios de URCASA, por la entidad ya implicada en la iniciativa, Caixa Galicia, quien así lo certifica expresamente.

Esta voluntad y medios económicos de URCASA se reflejan en la actividad continuada de gestión urbanística protagonizada por esta empresa, y que se refleja en otras actuaciones urbanísticas, todas ellas llevadas a buen fin en el municipio de Santander fundamentalmente (Plan Parcial Cierro del Alisal, Cueto-Valdenoja Polígono A, Área Específica 66, Unidades de Actuación 2 y 3 del Área de Reparto 21, Sector 4, etc).

Finalmente, conforme a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen urbanístico del Suelo de Cantabria, el promotor se obliga a una garantía mediante aval bancario del 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista en el Estudio Económico-Financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

Santander, Junio de 2008

Fdo. Roberto Morado García
Ingeniero de Caminos, C. y P.
colegiado nº 7.196

Anexo al estudio económico financiero

A partir del estudio elaborado por la empresa ENEL-VIESGO en relación con las infraestructuras exteriores a cada sector para la red para distribución de energía eléctrica se establece una repercusión de coste de la red valorada en 1.400 euros por vivienda. Para un número máximo de viviendas que el presente Plan Parcial fija en 250, esto supone un incremento del coste que figura en el estudio económico financiero de 350.000€.

La estimación de Presupuesto de Urbanización resultante del estudio económico-financiero (apdo 7.3.2.) asciende a 1.837.772,76 €. A esta cantidad deben añadirse 350.000 € en concepto de repercusión por obras de infraestructura eléctrica exterior, con lo que el Presupuesto total será de 2.187.772,76 €.

La obligación del promotor consiste en una garantía mediante aval bancario del 2% del coste real y efectivo de la inversión, de modo que el aval resultante del estudio económico financiero que recoge el punto 7 (2% sobre 1.837.772,76 = 36.755,46 €) deberá incrementarse en 7.000 €.

El aval resultante por tanto será de 43.755,46 €.

Santander, Junio de 2008

Fdo. Roberto Morado García
Ingeniero de Caminos, C. y P.
colegiado nº 7.196

Anexo a la Memoria

1. Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica

2. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación

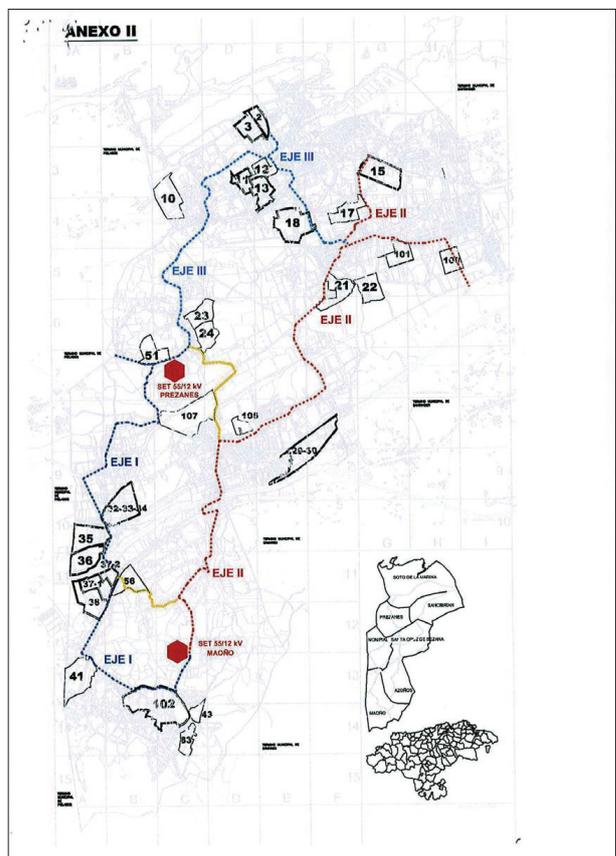
1. Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica

Es obligación de los promotores del desarrollo de la/s unidad/es de actuación resultante/s de este Plan Parcial disponer de un recurso de suministro de energía eléctrica para la recepción de las obras de urbanización y licencias de primera ocupación de las viviendas o apertura de las actividades en este ámbito. A los efectos se proveerán en los Proyectos y ejecutarán en obra las redes de distribución interiores en el ámbito de urbanización y edificación específico. Así mismo, también será obligación del promotor la ejecución de las obras o la asunción de las cargas económicas que se deriven del refuerzo o implantación de nuevas infraestructuras generales de distribución de energía eléctrica exteriores al Sector o Unidad que sean precisos para dar servicio al desarrollo urbanístico concreto.

El promotor de cada Unidad de Actuación de este Plan Parcial acometerá o financiará las infraestructuras exteriores de la red de distribución de energía eléctrica atendiendo y ajustándose a las definiciones básicas definidas en el plano anejo, elaborado por la empresa ENEL-VIESGO y considerado adecuada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de Mayo de 2008. A los efectos este documento citado es un diseño aproximado preliminar y orientativo, que prevé la estructura general de distribución de energía eléctrica y sirve para coordinar las actuaciones atendiendo a demandas previsibles. En desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se concretarán las obligaciones más pormenorizadas en relación con esta infraestructura, tanto administrativas como técnico-económicas, pudiéndose

plantear en cada caso las rectificaciones, reorientaciones o ampliaciones en la red de demandas o circunstancias no previstas respecto a la prefiguración dela red que se acompaña. En cada supuesto se deberán adoptar las decisiones técnicas concretas y se podrán formalizar los acuerdos económicos entre los promotores y las empresas distribuidoras, de forma más precisa, de tal modo que se garantice la racionalidad de la infraestructura de distribución de energía eléctrica en el municipio de acuerdo a las determinaciones generales de este Plan Parcial en esta materia, ajustándose en cada caso a criterios de adecuación técnica, viabilidad, proporcionalidad, adecuación normativa y cuantos otros redunden en la mejor resolución y eficacia de esta infraestructura.

Conforme a los datos de planificación de la empres ENEL-VIESGO, y siempre a título orientativo, tal como se cita, estas Infraestructuras Eléctricas Generales planteadas en el plano anejo tienen un coste aproximado de 14 millones de euros. La demanda que puede atender esta infraestructura también conforme al anejo de ámbitos de actuación que contemplan las NN.SS. municipales (listado no exhaustivo) es para un crecimiento residencial de aproximadamente 9.000 – 11.000 viviendas. La repercusión de coste de la infraestructura exterior de distribución de energía eléctrica, en el caso de distribución uniforme no real pero que sirve como aproximación, es de 1.300 – 1.500 euros por vivienda, cantidad que se estima no dificultará la ejecución del planeamiento y es un valor que está lejos de desequilibrar la viabilidad económica del desarrollo de este ámbito.



2. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

Se hace constar la obligación del cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En desarrollo de este Plan Parcial se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que de cumplimiento a esta ley. En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se deberá atender al más exigente estándar municipal (1 plaza cada 30). Se hace constar que estos extremos se verificarán en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se derivan de esta planificación.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA.

Las disposiciones, determinaciones, condiciones y Ordenanzas Reguladoras, su naturaleza, régimen jurídico, condiciones generales de uso, edificabilidad, edificación, urbanización y las particulares específicas, contenidas en los documentos de NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS de LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, son de plena aplicación, siendo las presentes ordenanzas complementarias a aquéllas y participando de su carácter normativo.

ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Sector 37, delimitado por las vigentes NN.SS. de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.

ARTÍCULO 3. AMBITO TEMPORAL

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del acuerdo de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 4. EFICACIA

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente, teniendo eficacia normativa y siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde, de forma motivada, al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, atendiendo a los siguientes criterios:

- 1- La legislación estatal y autonómica vigente.
- 2- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.
- 3- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos prevalecerá el texto sobre el dibujo; y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor, salvo que el texto se desprenda de una interpretación en sentido contrario.
- 4- En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN

Cualquier alteración de estas Ordenanzas que exceda de la mera aclaración o interpretación de las mismas requerirá el trámite de modificación de Plan parcial, conforme al trámite previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 7. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

- 1.- Una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la junta de Compensación, en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación.
- b.- Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d.- Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
- e.- Que el Ayuntamiento, a la vista de todo lo anterior, otorgue la licencia correspondiente.

2.- A estos efectos se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos definidos en el artículo 34 de estas Ordenanzas y sus conexiones con las redes exteriores.

3.- Se entenderá por urbanización complementaria la instalación de los servicios urbanos definidos en el artículo 35 de estas Ordenanzas.

4.- La concesión e cualquier licencia de nueva planta en el sector, deberá incluir dentro del proyecto de edificación, la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5.- Con la primera licencia de edificación que se conceda en el sector, deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización básica del Sector, la urbanización complementaria que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento todas las infraestructuras del Sector.

7.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en los casos necesarios, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen los siguientes tipos de usos, relativos a parcelas delimitadas en la documentación gráfica del mismo:

- Parcelas de uso residencial
- Espacios libres privados (anexos a viario, contiguos al S.E.L. ó espacios libres de barrera en la colindancia con el Sector 38)
- Infraestructuras
- Parcelas de uso dotacional
- Parcelas del Sistema de Espacios Libres
- Viario público

Los distintos regímenes de uso del suelo se pormenorizan en los artículos siguientes.

ARTICULO 9. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RESIDENCIALES.

El uso característico es el residencial colectivo, en tipología de bloque aislado o manzana alineada.

Son también usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales (3)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (3)
- Instalaciones hoteleras (3)
- Locales de reunión (4)
- Garajes y servicios de automóvil (2)
- Colectivo escolar (2 y 3)
- Colectivo cultural (2 y 3)
- Colectivo asociativo (2 y 3)
- Colectivo religioso (2 y 3)
- Colectivo institucional (2 y 3)
- Colectivo asistencial (2 y 3)
- Colectivo otros (2 y 3)
- Deportivo (1 y 2)

Son usos prohibidos el resto.

Los números 1, 2, 3 y 4 situados entre paréntesis junto a los usos permitidos definen los niveles autorizados para esos usos, tal como se regulan en las CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS contenidas en las NN.SS. en su TITULO UNDECIMO y relativas a cada uso pormenorizado de los detallados en este artículo.

3.2.- Aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de Septiembre, del PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Tal como se determina en la Disposición Transitoria Quinta, en su apartado 2 de la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de Septiembre, del PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL, dada la condición de suelo de área periurbana de este sector, y puesto que no contaba con la aprobación provisional antes de la entrada en vigor de la citada ley, **este sector queda obligado a destinar, al menos, un 25 por 100 de la superficie construida destinada a uso residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección.**

ARTICULO 10. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Corresponden a espacios libres anexos a viario, contiguos al S.E.L. ó espacios libres de barrera en la colindancia con el Sector 38. Carecen de aprovechamiento lucrativo.

No forman parte del Sistema de Espacios Libres de dotación local. Su uso será público si bien se mantiene su carácter de suelo de dominio privado.

Están constituidos por espacios pormenorizables en los siguientes tipos:

- Contiguos a suelo del Sistema de Espacios Libres. Su uso será idéntico al establecido para éstos.
- Anexos a viario. Su uso será el de jardines anexos a viario.
- Espacios libres de barrera en la colindancia con el sector 38. Su uso será el de espacios ajardinados y arbolados, con efecto barrera respecto de otras actuaciones.

ARTICULO 11. INFRAESTRUCTURAS.

Espacios de cesión, destinados exclusivamente a la ubicación de infraestructuras al servicio del sector (o en su caso compartidas con sectores contiguos). Carecen de aprovechamiento.

ARTICULO 12. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS DOTACIONALES.

Corresponden a aquellas áreas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de Sistemas Locales de equipamientos dotacionales, y se encuentran así grafados en el plano de zonificación.

Las NN.SS. no asignan un uso específico a la dotación que se plantea en la ficha del Sector. Asimismo, la cuantía mínima de suelo de equipamiento dotacional viene dada no por exigencia de NN.SS. sino por la aplicación del estándar mínimo de la Ley 2/2001, superior a la dotación de Normas. Finalmente, el Plan Parcial establece una dotación local de equipamiento dividida en dos parcelas, superior al mínimo fijado por los estándares legales. La cuantía total de equipamiento dotacional fijada en el Plan Parcial es de 3.087 m², dividida en dos parcelas denominadas:

Equipamiento 1: Superficie = 2.510 m²
Equipamiento 2: Superficie = 726 m².

El Plan Parcial plantea a siguiente asignación específica de usos:

Equipamiento 1: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
Equipamiento 2: PARQUE DEPORTIVO

Las plazas de aparcamiento público correspondientes a la aplicación del estándar de la Ley 2/2001 sobre la edificabilidad dotacional materializable, se resolverán en el interior de las parcelas dotacionales.

ARTICULO 13. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Corresponden a aquellas áreas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a Jardines y áreas de juego y recreo para niños, como sistemas locales.

Se admiten como usos complementarios los usos socio-culturales y deportivos.

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS RESIDENCIALES.

ARTÍCULO 14- PARCELAS RESIDENCIALES

En los planos de zonificación se establecen cuatro áreas privadas diferenciadas. Cada una de estas áreas están a su vez zonificadas como parcelas residenciales lucrativas y espacios privados de uso público (anexos a viario, contiguos al S.E.L. ó como espacios libres de barrera en la colindancia con el Sector 38).

El área residencial denominada área 1, de forma rectangular, está situado al norte del viario local previsto.

Al sur y oeste de ese viario se sitúa el denominado área 2, en forma de L.

Al este se sitúa el área 3, con forma trapecial.

Finalmente, el área 4, destinada a mantener la vivienda actualmente existente, compatible con la ordenación, se encuentra en el extremo sur del sector.

Las superficies de estas áreas residenciales lucrativas son las siguientes:

Área residencial 1: 7.889 m²

Área residencial 2: 8.045 m²

Área residencial 3: 2.510 m²

Área residencial 4: 704 m²

ARTÍCULO 15- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas previsto en este Plan Parcial es de **250 viviendas**. Dado que la superficie del Sector es de 44.418 m². (no existe suelo de sistemas generales), la densidad de viviendas prevista es de 56,28 viviendas/Ha.

La asignación de viviendas para cada una de las áreas residenciales es la siguiente:

Área residencial 1: 125 viviendas

Área residencial 2: 100 viviendas

Área residencial 3: 24 viviendas

Área residencial 4: 1 vivienda

Esta asignación de viviendas a cada una de las áreas residenciales puede ser modificada y redistribuida mediante Proyecto Unitario para todo el sector, sin superar el número máximo asignado al mismo, sin que eso signifique modificación del Plan Parcial, excepto el área denominada área 4, con un tamaño ligeramente superior a la parcela mínima fijada por las Normas, destinada a recibir la vivienda existente, compatible con la ordenación del sector y que se mantiene.

ARTÍCULO 16- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.

La superficie edificable máxima prevista en el Plan Parcial, en aplicación de las determinaciones para el Sector contenidas en la ficha de las NN.SS para el mismo, es de 19.988,10 m².

Esta cifra de edificabilidad máxima lucrativa resulta de aplicar a las superficies lucrativas del Sector el aprovechamiento tipo establecido para el mismo.

Total superficie neta (lucrativa) del sector: 44.418 m².

Edificabilidad total = 44.418,00 x 0,45 = 19.988,10 m²

Para cada una de las áreas residenciales, la asignación de edificabilidad es la siguiente:

Edificabilidad total computable: 19.988,10 m² edificables computables.

Desglosadas de la siguiente forma:

Área residencial 1: 9.824,05 m² edificables computables

Área residencial 2: 7.859,24 m² edificables computables

Área residencial 3: 1.964,81 m² edificables computables

Área residencial 4: 340,00 m² edificables computables

Esta asignación de edificabilidad a cada una de las áreas puede ser modificada y redistribuida mediante Proyecto Unitario para todo el Sector, sin superar el máximo asignado al mismo, sin que eso signifique modificación del Plan Parcial, exceptuando la edificabilidad asignada al área 4, destinada a mantener la vivienda existente, compatible con la ordenación del sector. Esta edificabilidad asignada al área 4 es la necesaria para el mantenimiento e integración en la ordenación del plan parcial de la vivienda existente.

Esta edificabilidad total corresponde a edificabilidad máxima computable. A esta edificabilidad podrá sumarse la superficie edificada en bajocubierta, no computable, en las condiciones reguladas en el artículo 19.

En aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del POL, dada la condición de suelo de área periurbana de este sector, y puesto que no contaba con la aprobación provisional antes de la entrada en vigor de la citada ley, **este sector queda obligado a destinar, al menos, un 25 por 100 de la superficie construida destinada a uso residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección.**

ARTÍCULO 17- APROVECHAMIENTO TIPO

Aprovechamiento tipo = 0,45

ARTÍCULO 18- PLANTAS DE LA EDIFICACION.

Pueden ser:

- a) Planta bajo cubierta: La construida sobre la última planta de piso y bajo la cubierta. Su superficie computable es el 60 % de la última planta de piso autorizada. Esta planta puede denominarse ático cuando, con el mismo

aprovechamiento, los cerramientos retroceden respecto a todos los planos de fachada, con excepción de las medianerías, en su caso. El bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido.

- b) Planta de piso: Es la planta de referencia de las NN.SS. Está situada por encima del forjado superior de la planta baja. Usualmente, cuando se expresa el número máximo de plantas permitido en las Normas, se refiere a la suma de la planta baja mas el número total de plantas de piso.
- c) Planta baja: Es la inferior del edificio que tiene el piso a la altura de la rasante del terreno o de la acera, o 1,20 m. como máximo por encima de dicha rasante.
- d) Semisótano: Es la planta cuyo techo se encuentra, solamente en parte de sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura máxima de los Semisótanos por encima del terreno en contacto con la edificación, será de 1,20 m.
- e) Sótano: Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación

ARTÍCULO 19- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

1.- Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad las terrazas, estén o no cerradas lateralmente, con excepción de las situadas en el bajo cubierta. El balcón o terraza cuyas dimensiones no excedan a 0.80 m. de vuelo y 3 m. de longitud, no serán computables, ya estén abiertos o cerrados con carpintería de factura tradicional.

2.- Así mismo se computará la edificación existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.

3.- No se computarán los porches, soportales, pasajes cubiertos, retranqueos parciales o chaflanes.

4.- Los sótanos y semisótanos no serán computables.

5.- No será computable la superficie bajo-cubierta, comprendida entre la última planta de piso y los faldones de cubierta de la edificación.

ARTICULO 20- AREA DE MOVIMIENTO.

Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, excepto aleros y cuerpos salientes autorizados. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.

El plan Parcial determina las áreas de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante, en los planos correspondientes, fijando alineaciones obligatorias y alineaciones indicativas máximas, y acotando gráficamente dichas áreas.

ARTICULO 21- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION. OCUPACION MAXIMA

1.- Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante (que no computando a efectos de edificabilidad si computan como ocupación, dentro de la limitación general de 20% máximo), y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados.

2.- Superficie ocupada bajo rasante es la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos, bajo rasante, correspondiente a sótanos.

3.- Superficie ocupada en planta baja es la edificada en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones, de la primera y segunda.

4.- Índice de ocupación u ocupación es la relación existente entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia.

La ocupación máxima sobre rasante de la edificación, que quedará comprendida en el interior de las áreas de movimiento sobre rasante, incluyendo semisótanos, se limita a un máximo del 20 % de la superficie neta del Sector, tal como se determina al respecto en las NN.SS.

Resulta por tanto:

$$S \text{ neta Sector} = 44.418,00 \text{ m}^2.$$

$$\text{Ocupación total máxima sobre rasante} = 20 \% \text{ s/ } 44.418 = 8.883,60 \text{ m}^2$$

Para cada una de las áreas residenciales, la asignación de ocupación máxima es la siguiente:

Ocupación total máxima: 8.883,60 m²

Desglosadas de la siguiente forma:

Área residencial 1: 4.351,80 m²

Área residencial 2: 3.481,44 m²

Área residencial 3: 870,36 m²

Área residencial 4: 180,00 m²

Esta asignación de ocupación máxima a cada una de las áreas puede ser reajustada mediante Proyecto Unitario para todo el sector, sin superar el máximo asignado a la misma y siempre que la edificación se mantenga en el interior de las áreas de movimiento fijadas, sin que eso signifique modificación del Plan Parcial. Únicamente se exceptúa el área 4, en el que la ocupación queda fijada, y no puede ser modificada, puesto que su objeto es la integración dentro de ordenación del plan parcial, de la vivienda existente, que se mantiene.

La ocupación en sótano bajo rasante podrá ser la totalidad de las parcelas residenciales, sin otra limitación que las líneas límite de edificación respecto de viario, y las condiciones de distancias a colindantes.

ARTÍCULO 22- ALTURA MÁXIMA.

Se fija como altura máxima de la edificación la correspondiente a 3 plantas, es decir, planta baja + II

A estos efectos no se considera planta la planta bajocubierta ó ático.

Para la medición de alturas de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 10.22.15 de las NN.SS.

ARTÍCULO 23- CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de setecientos (700) m². de superficie mínima y 10 metros de frente mínimo.

Esta superficie de 700 m² constituye la parcela mínima neta para las actuaciones posibles.

ARTÍCULO 24- CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Fondo máximo 22 m.

El fondo edificable podrá ser superado en planta de piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados.

- Longitud mínima de la edificación 7,50 m

- Longitud máxima de la edificación 50 m

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de las parcelas residenciales, sin otra limitación que las líneas límite de edificación respecto de viario y las condiciones de distancias a colindantes.

ARTICULO 25- CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS. COLINDANCIAS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.

- Distancia mínima entre edificios: 12 m

- Distancias a colindantes: 6 m.

- Distancia de la edificación a viario genérico de la red municipal: 12 m a eje de vial.

- Distancia de la edificación a viario de la red principal municipal: 16 m a eje de vial.

ARTICULO 26- LIMITACION EN EL TAMAÑO DE VIVIENDAS DE LA ACTUACION.

El tamaño medio de superficie construida por vivienda y por actuación no será inferior a 90 m². construidos, en los que computan las partes comunes sobre rasante, como huecos de escalera, portales, ascensores, etc. Para segregaciones de otros usos compatibles el tamaño mínimo segregable de superficie construida será 50 m².

ARTICULO 27- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

En el interior de parcela deberá disponerse la siguiente dotación de aparcamientos:

vivienda colectiva	1 plaza por vivienda
comercial	1 plaza por cada 80 m ² de superficie construida
espectáculos, reunión	1 plaza cada 25 plazas de aforo
resid. comunitario, hostelería	1 plaza por cada 5 personas autorizadas
deportivo	1 plaza por cada 25 plazas de aforo

ARTICULO 28- CONDICIONES ESTETICAS.

28.1 CIERRES DE FINCAS

Se limita la altura de los cierres de las parcelas privadas a una altura de un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admitirán cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máximo, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos

28.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN

Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes.

No se admite la instalación de depósitos aéreos de combustible.

Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que pueda distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

CAPITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS DOTACIONALES.

ARTICULO 29- EDIFICABILIDAD

- Educativo: 0,50 m2/m2
- Deportivo: 0,40 m2/m2

ARTICULO 30- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación se establece en 9 metros, con un máximo de tres plantas.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LOS ESPACIOS LIBRES.

ARTICULO 31- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación en estas áreas públicas, así como cierres de fábrica.

ARTICULO 32- EDIFICABILIDAD MAXIMA

Sin edificabilidad.

CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.

ARTICULO 33- PROYECTO DE URBANIZACION

Deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización para la totalidad del Sector.

Este Proyecto General de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo delimitado en el Sector, que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.

Este Proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales del municipio, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

El Proyecto de Urbanización integrará, de manera coordinada, las previsiones para el sector del Plan Especial municipal de infraestructuras de abastecimiento.

El Proyecto de urbanización de este sector deberá coordinarse con los proyectos de urbanización de los sectores colindantes en lo que se refiere a infraestructuras de servicios, y especialmente con el sector 38 en cuanto a viario interior (definición geométrica en planta y rasante) y viario de Normas que da acceso al sector desde la rotonda prevista en la carretera nacional y el tramo de vial, incluidos ambos en el sector 38. Esta coordinación necesaria no será sino la materialización en los correspondientes

proyectos de urbanización, de las previsiones y determinaciones contenidas en los respectivos planes parciales, dónde se plantean ya criterios unificados y coordinados.

Se asegurará el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de gestión de residuos sólidos urbanos.

En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que se efectúen las adaptaciones necesarias derivadas de un estudio detallado de las obras y sus condicionantes constructivos, geotécnicos, etc...

En lo relativo a las dotaciones mínimas, características y dimensiones de la vialidad y las redes de infraestructuras, y de los materiales a emplear, se estará a lo señalado en las NN.SS. respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables, así como a otras disposiciones o acuerdos municipales con carácter de pliego técnico, ordenanza o reglamento que sean de aplicación. A tal efecto, se realizará una consulta por escrito al Ayuntamiento.

ARTICULO 34- URBANIZACION BASICA

Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

- a.- Explanación.
- b.- Saneamiento
- c.- Encintado de bordillos y base del firme.
- d.- Red de distribución de agua.
- e.- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f.- Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- g.- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h.- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

ARTICULO 35- URBANIZACION COMPLEMENTARIA

Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a.- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de polígono o unidad de actuación.
- b.- Pavimento de aceras públicas.
- c.- Capa de rodadura del pavimento de viales y aparcamientos.
- d.- Red de riego e hidrantes.
- e.- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para que se haya concedido licencia de edificación.
- f.- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g.- Alumbrado público
- h.- Mobiliario urbano

ARTICULO 36- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

El preceptivo Proyecto de Urbanización concretará las condiciones efectivas de ejecución material de las previsiones de infraestructuras contenidas en este Plan Parcial, incluidas aquellas infraestructuras no municipales como telecomunicaciones y gas, concretando en este caso las estipulaciones técnicas de las compañías suministradoras. En lo que respecta a las infraestructuras municipales, dicho proyecto concretará las condiciones de ejecución, atendiendo a las estipulaciones de orden técnico establecidas por los servicios municipales, tanto en lo que se refiere a conexiones de los sistemas generales como a las condiciones técnicas de implantación en el sector.

El tratamiento de pavimentos del viario municipal se ajustará a los materiales y calidades que los servicios técnicos municipales tengan establecidos al efecto para este tipo de urbanizaciones.

Se protegerán las áreas de aparcamiento con elementos de arbolado que minimicen su posible impacto

El viario de servicio y de acceso a garajes, de carácter privado y que no forme parte de la estructura general de comunicación de plantas sobre rasante, se diferenciará del viario interior público, resolviéndose en el proyecto de urbanización con un tratamiento preferentemente uniforme, sin encintado de aceras, con un carácter de semipeatonal de tráfico compartido.

El Proyecto de urbanización concretará la red peatonal de acuerdo a lo dispuesto en la legislación de barreras arquitectónicas y de la urbanización. A estos efectos contemplará la revisión de aparcamientos específicos para minusválidos.

Se hace constar la obligación del cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En desarrollo de este Plan Parcial se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que de cumplimiento a esta

ley. En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se deberá atender al más exigente estándar municipal (1 plaza cada 30). Se hace constar que estos extremos se verificarán en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se derivan de esta planificación.

En la pavimentación y tratamiento de los recorridos peatonales y en los elementos de urbanización se utilizarán materiales no disonantes o impactantes con el entorno. Siempre que sea posible por su configuración, se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares previstos en estas Ordenanzas.

ARTICULO 37- AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Se establece la dotación mínima de tres árboles por vivienda, que se situarán, además de en las zonas anexas a viario destinadas al efecto, en zonas concretas destinadas a este fin dentro del Sistema de Espacios Libres.

Las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del Plan Parcial deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas preferentemente autóctonas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este espacio serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombran densas en verano y permitan grandes extensiones de jardinería que, adecuadas con la climatología local, césped, etc. no exigen gran abundancia de agua de riego.

ARTÍCULO 38- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Tal y como se determina en el informe de 18 de Mayo de 2004, de la dirección general de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se dará cumplimiento a la legislación y normativa vigentes en materia de telecomunicaciones, es decir, la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

ARTICULO 39- APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto general de urbanización se tramitará y aprobará conforme a lo establecido en el artículo 80 de la ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

CAPITULO 7. APLICACIÓN NORMATIVA DEL CONDICIONADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 40- PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO

Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y los cauces de aguas superficiales por el desarrollo del proyecto tanto en la fase de instalación como en la de funcionamiento del mismo.

Se controlará el perfecto estado de la maquinaria utilizada, a efectos de evitar fugas de líquidos contaminantes. Los productos residuales procedentes del mantenimiento de vehículos o maquinaria empleada así como cualquier otro producto originado durante la ejecución o explotación del proyecto, se almacenarán en recipientes estancos que se transportarán a centros de tratamiento autorizados.

La obras de entubamiento o canalización del arroyo se realizará con el material dimensionado adecuadamente a las necesidades, recogiendo en el proyecto de urbanización.

La red de saneamiento de aguas será separativa, configurando redes independientes para aguas pluviales y residuales.

Es imprescindible, en lo que se refiere a las características, que el agua residual sea de tipo urbano y nunca industrial. La red de alcantarillado de aguas residuales del Plan Parcial se conectará al Sistema de Saneamiento de Bezana Mortera y Liencres, recibiendo dichas aguas tratamiento de depuración secundario en la EDAR de San Román de la Llanilla

Las aguas pluviales se reutilizarán, en la medida de lo posible, para alimentar hidrantes contra incendios y bocas de riego para jardines. El agua no utilizada de este modo se verterá realizándose un tratamiento previo en caso de que las condiciones no permitan su vertido directo.

ARTÍCULO 41- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA. RUIDO

A efectos de mitigar el ruido durante la ejecución de las obras, se deberán mantener en perfecto estado los equipos y maquinaria empleados tanto en la fase de construcción como de funcionamiento del proyecto.

El nivel de ruido no sobrepasará en ningún caso los niveles establecidos por la OMS. como recomendaciones de emisiones acústicas, así como los límites establecidos en las normativas municipales.

A efectos de lo contemplado en los artículos 18.b. y 20 de la Ley del Ruido 37/03 de 17 de noviembre, y los límites contemplados en las Ordenanzas Municipales, se hace necesario el establecimiento de medidas adicionales de prevención y corrección de la contaminación acústica a fin de garantizar el sosiego indispensable para una aceptable calidad de vida.

Tanto en la parte norte del sector, en su límite con la A-67, como en la parte sur, colindante con la carretera N-611, se colocará un apantallamiento doble. En su línea externa, la pantalla acústica será metálica agujereada tipo Sandwich de paneles fono-absorbentes incluido cimientado de asentamiento, mimetizada cromáticamente. En su cara interna se colocará una pantalla vegetal (muros verdes) arbóreo arbustiva, con especies perennifolias y con un marco y porte adecuados.

ARTÍCULO 42- GESTIÓN DE RESIDUOS

Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar, que permitirían su almacenamiento, recogida y transporte a gestor autorizado, al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlados.

La gestión de residuos, se regulará según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de Abril, de residuos, en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1 986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás legislación sectorial aplicable en la materia.

ARTÍCULO 43- PROTECCIÓN DEL SUELO

Se conservarán las tierras correspondientes a los horizontes superiores de los suelos mediante su acopio para su posterior utilización en los espacios libres, llevando a cabo la recogida, almacenamiento temporal, y reutilización del suelo afectado por los movimientos de tierras.

El suelo extraído se deberá reutilizar lo antes posible; en caso de tener que ser almacenado prolongadamente, se hará sobre una superficie llana y en forma de montones de sección trapezoidal que no superen los 150 cm. de altura, debiéndose realizar las medidas agrológicas necesarias para su mantenimiento.

ARTÍCULO 44- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Las características constructivas de las edificaciones habrán de ser congruentes con las características del entorno, de forma que armonicen con el medio, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 34 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cualquier actuación que suponga la creación de taludes acusados, conllevará la adecuación de los mismos mediante enmascaramiento de los mismos y la utilización de técnicas de estabilización y revegetación.

La adecuación de las zonas destinadas a espacios libres será simultánea al proceso de urbanización no posponiéndolo hasta el final de la urbanización del sector.

ARTÍCULO 45- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Se estará a lo dispuesto en el informe emitido por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en el que se indica que dado el conocimiento de diversos yacimientos y hallazgos arqueológicos, así como la amplia extensión del terreno sobre la que se prevé efectuar movimientos de tierra, cuente con un seguimiento arqueológico de los trabajos que impliquen movimiento de tierras que serán realizados por técnico superior arqueólogo, debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

ARTÍCULO 46- MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Por parte del promotor se deberá redactar un Programa de Vigilancia Ambiental que permita garantizar la eficacia de las medidas correctoras planteadas en este documento y en el Informe de Impacto Ambiental.

Se nombrará un Responsable Técnico Ambiental, como encargado de la aplicación de las medidas correctoras incluidas en este documento, y de la adecuada aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental. El promotor comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el nombramiento del Responsable Técnico Ambiental.

Con carácter trimestral durante la fase de 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 Ambiental como en el presente documento.

El proyecto definitivo deberá contemplar la inclusión del necesario presupuesto de restauración ambiental que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras planteadas en este documento, incluido el Programa de Vigilancia Ambiental

Cualquier modificación o ampliación del proyecto presentado, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Informe de Impacto Ambiental, deberá de ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente que establecerá, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras

Se comunicará a esta dirección de Medio Ambiente el inicio de las obras proyectadas.

CAPITULO 8. ORDENANZAS DE PROTECCION DEL PAISAJE

ARTICULO 47- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes públicas se destinarán preferentemente a áreas de recreo arboladas con un tratamiento superficial no natural mínimo. Con este fin, se limita la pavimentación de estos espacios a un máximo del 20% de su superficie con destino a sendas peatonales, áreas de juego o similar.

Se prohíben expresamente las construcciones auxiliares en estas áreas públicas, así como los cierres de fábrica.

Las áreas libres de edificación en parcelas privada se tratarán preferentemente como zonas verdes arboladas. Se limita la pavimentación en estas áreas a un máximo del 20% de la parcela neta privada no ocupada por la edificación.

ARTICULO 48- TRATAMIENTO DE LA URBANIZACION

La urbanización se ejecutará previendo las condiciones de adaptación y protección del paisaje. Se protegerán las áreas de aparcamiento con elementos de arbolado que minimicen su posible impacto. En la pavimentación y tratamiento de los recorridos

peatonales y en los elementos de urbanización se utilizarán materiales no disonantes o impactantes con el entorno. Siempre que sea posible por su configuración, se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares previstos.

ARTICULO 49- CIERRES DE FINCAS

Se limita la altura de los cierres de las parcelas privadas a una altura de un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admitirán cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máximo, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos. En las áreas verdes o espacios públicos se limitarán los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

ARTICULO 50- CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes.

No se admite la instalación de depósitos aéreos de combustible.

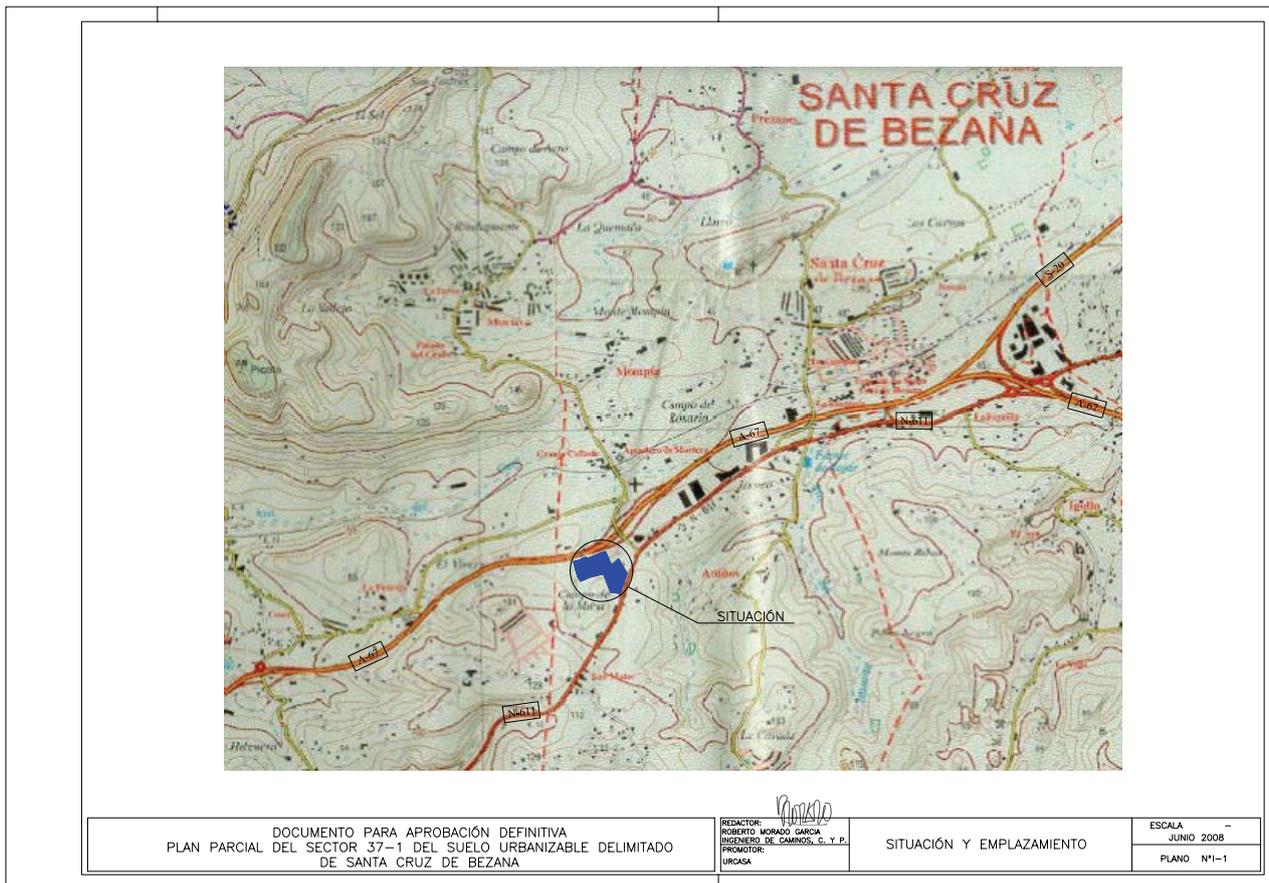
Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que pueda distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

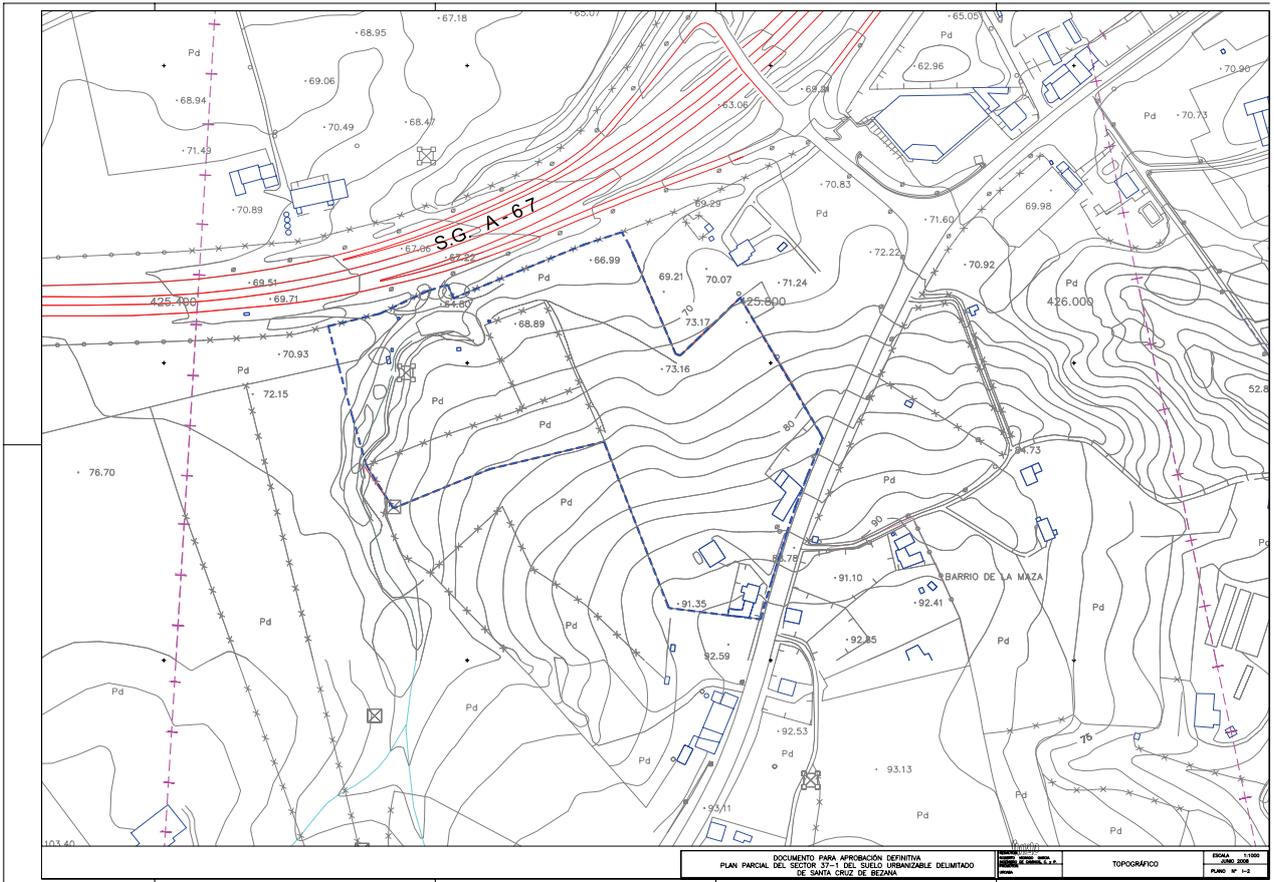
La señalización se limitará a la propia de señalización del viario y de la urbanización, pudiéndose integrar en ella publicidad de orientación. Así mismo, se admiten los elementos de información publicitaria de los locales comerciales permitidos en fachada de edificación en planta baja con carácter general. En lo que se refiere a publicidad en carteles aislados, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas o reglamentos municipales.

Santander, Junio de 2008

Fdo. Roberto Morado García
Ingeniero de Caminos, C. y P.
colegiado nº 7.196

3.- PLANOS





SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 37-1

<p>NORMATIVA: art. 6.14.2</p> <p>PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL</p> <p>PLANO Nº: A-7/B-7</p>	<p>SUPERFICIES:</p> <p>Sector más Sistemas: 44.418 M2</p> <p>Dotación de N.N.S.S.: PJI/EL= 10.157 M2</p>
---	---

CARACTERÍSTICAS:			
Superficie neta del Sector: 44.012 M2		Área de reparto: El propio sector.	
Uso característico: RESIDENCIAL			
Aprovechamiento tipo: 0,42 M2./M2.			
Tipología: COLECTIVO "UZ2C"			
Coeficiente de ponderación para todos los usos posibles: 1			
Aprovechamientos	Total	Propietarios	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	19.805	17.825	1.980

Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR 37-1 DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

ESCALA: 1:1000
 FECHA: JUNIO 2008
 PLANO Nº: 1-3

