

# 7. OTROS ANUNCIOS

## 7.1 URBANISMO

### AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

*Resolución aprobando el Proyecto de Plan Parcial del Sector 37-2 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño.*

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 37-2 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, a propuesta de «Sery Obras y Proyectos, S. L.», 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 37-2, SUELO URBANIZABLE  
DELIMITADO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE  
BEZANA.**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

Promotor: SERY OBRAS Y PROYECTOS, S.L  
Santander, Junio de 2008

#### INTRODUCCIÓN:

El objeto del presente documento es el desarrollo del denominado Sector 37-2 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 cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 25 de Octubre de 2006

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 37-2 es la mercantil SERY OBRAS Y PROYECTOS, S.L., C.I.F. B-39/95/209565M, de nacionalidad española, domiciliada en Bilbao, calle Elicano nº 25-5º centro, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. Manuel Fernández Parodiñas, el día 9 de Mayo de 2002, bajo el número 114 de su protocolo, e inscrita en el Registro mercantil de Bizkaia, al tomo 4156, folio 199, hoja Bi-3421.

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 17.187,02 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.

**Este documento recoge en su integridad el documento que obtuvo la APROBACIÓN PROVISIONAL, y lo completa en aquellos aspectos que resultan de la resolución del Alcalde, de fecha 10 de Junio de 2008.**

#### 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

##### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA

- 3.1.- Criterios de Ordenación.
- 3.2.- Parámetros de Ordenación
- 3.3.- Aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de Septiembre, del PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL
- 3.4.- Superficies Brutas y Netas del Sector
- 3.5.- Aprovechamientos
- 3.6.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias

##### 3.7.- Descripción de la Ordenación

- 3.7.1.- Estructura general
- 3.7.2.- Estructura de viario
- 3.7.3.- Reservas y cesiones
- 3.7.4.- Dotación de aparcamientos
- 3.7.5.- Infraestructuras

##### 4.- INCIDENCIA EN EL PLAN PARCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE ROTONDA EN LA INTERSECCIÓN DE LA N-611 CON LOS ACCESOS A LA AUTOVÍA A-67

##### 5.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES

##### 6.- SISTEMA DE GESTION

##### 7.- PLAN DE ETAPAS

- 7.1.- Plan de etapas
- 7.2.- Plazos

##### 8.- EVALUACIÓN ECONOMICA

- 8.1.- Objeto y extensión del estudio.
- 8.2.- Proceso de estudio.
- 8.3.- Costes de Urbanización.
  - 8.3.1.- Estimación estadística de coste global por módulos
  - 8.3.2.- Estimación de Presupuesto de Urbanización.
  - 8.3.3.- Repercusión de costes sobre el Plan Especial Municipal de Infraestructuras de Abastecimiento
  - 8.3.4.- Costes totales de urbanización
  - 8.3.5.- Otros Costes de Transformación del Suelo

##### 9.- GARANTÍAS DE DESARROLLO

#### ANEJO Nº 1 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 EDIFICACIÓN

##### CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA.  
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.  
ARTICULO 9. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RESIDENCIALES.  
ARTICULO 10. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS DOTACIONALES.  
ARTICULO 11. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

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

- ARTÍCULO 12.- PARCELAS RESIDENCIALES  
ARTÍCULO 13.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.  
ARTÍCULO 14.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.  
ARTÍCULO 15.- APROVECHAMIENTO MEDIO  
ARTÍCULO 16.- PLANTAS DE LA EDIFICACION.  
ARTÍCULO 17.- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.  
ARTICULO 18.- AREA DE MOVIMIENTO.  
ARTICULO 19.- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION. OCUPACION MAXIMA  
ARTÍCULO 20.- ALTURA MÁXIMA.  
ARTÍCULO 21.- CONDICIONES DE PARCELA  
ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS. COLINDANCIAS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.  
ARTICULO 23.- LIMITACION EN EL TAMAÑO DE VIVIENDAS DE LA ACTUACION.  
ARTICULO 24.- DOTACION DE APARCAMIENTOS.  
ARTICULO 25.- CONDICIONES ESTETICAS.  
25.1 CIERRES DE FINCAS  
25.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN

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

- ARTICULO 26 EDIFICABILIDAD  
ARTICULO 27.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

- ARTICULO 28.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION  
ARTICULO 29.- EDIFICABILIDAD MAXIMA

##### CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.

- ARTICULO 30.- PROYECTO DE URBANIZACION  
ARTICULO 31.- URBANIZACION BASICA  
ARTICULO 32.- URBANIZACION COMPLEMENTARIA  
ARTICULO 33.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN  
ARTICULO 34.- AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES  
ARTICULO 35.- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES.  
ARTICULO 36.- APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

##### CAPITULO 7. APLICACIÓN NORMATIVA DEL CONDICIONADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

- ARTÍCULO 37.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLOGÍCO  
ARTÍCULO 38.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA. RUIDO  
ARTÍCULO 39.- GESTIÓN DE RESIDUOS  
ARTÍCULO 40.- PROTECCIÓN DEL SUELO  
ARTÍCULO 41.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE  
ARTÍCULO 42.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO  
ARTÍCULO 43.- MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

##### CAPITULO 8. ORDENANZAS DE PROTECCION DEL PAISAJE

- ARTICULO 44.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES  
ARTICULO 45.- TRATAMIENTO DE LA URBANIZACION  
ARTICULO 46.- CIERRES DE FINCAS  
ARTICULO 47.- 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 rectificad (Orientativo)  
 Plano P3: Cesiones  
 Plano P4: Áreas de movimiento de la edificación  
 Plano P5: Red de abastecimiento  
 Plano P6.1: Red de pluviales  
 Plano P6.2: Red de saneamiento fecales  
 Plano P7: Red eléctrica  
 Plano P8: Alumbrado público  
 Plano P9: Telecomunicaciones  
 Plano P10.1: Imagen de Ordenación 1  
 Plano P10.2: Imagen de Ordenación 2

**1.- MEMORIA****2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION****1.- MEMORIA****1.- SITUACION ACTUAL****1.1.- Promotor del Proyecto**

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 37 es la mercantil SER Y OBRAS Y PROYECTOS, S.L., C.I.F. B-39/95/209565M, de nacionalidad española, domiciliada en Bilbao, calle Elicano nº 25-5º centro, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. Manuel Fernández Pardiñas, el día 9 de Mayo de 2002, bajo el número 114 de su protocolo, e inscrita en el Registro mercantil de Bizkaia, al tomo 4156, folio 199, hoja Bi-3421.

**1.2.- Objeto y ámbito del Proyecto**

El objeto de este Proyecto es el desarrollo del Sector nº 37-2 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 37-2 del suelo urbanizable delimitado.

La superficie total del Sector (superficie Bruta) es de 18.626 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.

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

El sector 37-2 limita al norte y noroeste con la autovía A-67, al suroeste y sur con el sector 37-1 y al este y nordeste con la N-611 y el ramal de conexión con el nudo de Mompía.

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 +82, y su cota inferior se sitúa en la zona noroeste, en torno a la cota +68.

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 Puente de 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.

Existe en la actualidad una edificación situada en el interior del sector, destinada a vivienda unifamiliar, que resulta incompatible con al ordenación que se propone. Esta vivienda está compuesta de dos plantas, la planta de semisótano destinada a garaje, con entrada independiente, con una superficie construida de 32,79 m2, y la planta de vivienda, con hall, cuatro habitaciones, salón, cocina, baño y aseo, con una superficie construida de 112 m2,

Un elemento que condiciona de manera significativa la futura ordenación lo constituye la presencia en el sector de la tubería conducción de gas alta presión. El trazado de esta conducción se detalla en los planos correspondientes.

Se incluye a continuación un reportaje fotográfico realizado en los terrenos objeto de este Plan Parcial.

**Foto Guía****1.- MEMORIA****1.- SITUACION ACTUAL****1.1.- Promotor del Proyecto**

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 37 es la mercantil SER Y OBRAS Y PROYECTOS, S.L., C.I.F. B-39/95/209565M, de nacionalidad española, domiciliada en Bilbao, calle Elicano nº 25-5º centro, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. Manuel Fernández Pardiñas, el día 9 de Mayo de 2002, bajo el número 114 de su protocolo, e inscrita en el Registro mercantil de Bizkaia, al tomo 4156, folio 199, hoja Bi-3421.

**1.2.- Objeto y ámbito del Proyecto**

El objeto de este Proyecto es el desarrollo del Sector nº 37-2 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 37-2 del suelo urbanizable delimitado.

La superficie total del Sector (superficie Bruta) es de 18.626 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.

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

El sector 37-2 limita al norte y noroeste con la autovía A-67, al suroeste y sur con el sector 37-1 y al este y nordeste con la N-611 y el ramal de conexión con el nudo de Mompía.

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 +82, y su cota inferior se sitúa en la zona noroeste, en torno a la cota +68.

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 Puente de 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.

Existe en la actualidad una edificación situada en el interior del sector, destinada a vivienda unifamiliar, que resulta incompatible con al ordenación que se propone. Esta vivienda está compuesta de dos plantas, la planta de semisótano destinada a garaje, con entrada independiente, con una superficie construida de 32,79 m2, y la planta de vivienda, con hall, cuatro habitaciones, salón, cocina, baño y aseo, con una superficie construida de 112 m2,

Un elemento que condiciona de manera significativa la futura ordenación lo constituye la presencia en el sector de la tubería conducción de gas alta presión. El trazado de esta conducción se detalla en los planos correspondientes.

**F1****F2**



F3



F7



F4



F8



F5



F9



F6

#### 1.4.- Marco urbanístico

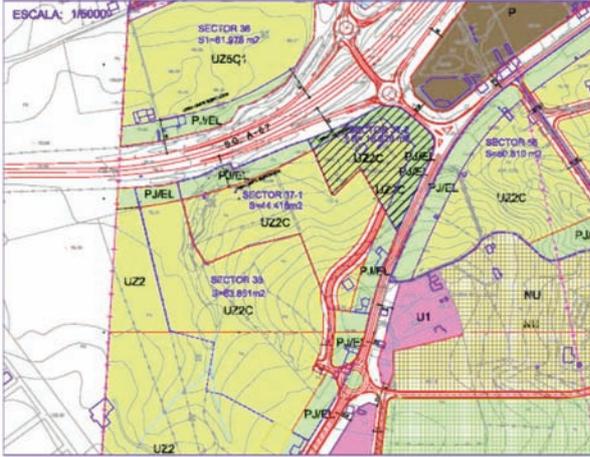
El marco urbanístico es el documento de revisión de NN.SS. de Santa Cruz de Bezana, planeamiento actualmente vigente.

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

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 37-2**

<b>NORMATIVA:</b> art. 6.14.2	<b>SUPERFICIES:</b> Sector más Sistemas: 18.628 m2. Dotación de N.N.S.S.: P.JEL= 7.516 m2.
<b>PLANEAMIENTO:</b> PLAN PARCIAL	
<b>PLANO Nº:</b> A-7/8-7	



<b>CARACTERÍSTICAS:</b>	
Superficie neta del Sector: 18.628 m2.	Área de reparto: El propio sector.
Uso característico: RESIDENCIAL	
Aprovechamiento tipo: 0,45 m2/m2.	
Tipología: COLECTIVO "UZ2C"	
Coefficiente de ponderación para todos los usos posibles: 1	
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Total</b>
Propietarios	8.382
Ayuntamiento	7.544
<b>Metros cuadrados:</b>	<b>8.382</b>
	<b>7.544</b>
	<b>838</b>

Sistema de Actuación: COMPENSACION

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									
CATEGORÍA	EDIFICABILIDAD	LIMITACIONES	TIPO(1)	Activación (m2)	Ocupación Máxima(%)	Nº PLANTAS PERMITIDO	ALTURA MÁXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	
UZ1	0,3	12 (F)	E, A, Ag	sidalm.0,2 Ha.	20	1,0,2	6,5	60%(C)	
UZ2	0,45	12 (F+15)(G)	E, A, Ag	sidalm.0,2 Ha.	20	1,0,2	6,5	60%(C)	
UZ1C	0,3	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	sidalm.	20	2,0,3	6,5 ó 9	60%(NC)	
UZ2C	0,45	90 m2 (TMMVA)	E, A, Ag, Ba, M	sidalm.	20	2,0,3	6,5 ó 9	60%(NC)	
UZ3C	0,55	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	sidalm.	20	3	9	60%(NC)	
UZ4C	0,85	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	sidalm.	20	3,0,4	9 ó 12	60%(NC)	
UZ5C1	0,7	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	sidalm.	20	3,4,5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	
UZ5C1	0,75	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	sidalm.	20	3,4,5 ó 6	9,12,15 ó 18	60%(NC)	
UZ6C	0,85	90 m2 (TMMVA)	Ba, M	sidalm.	20	5,0,6	15 ó 18	60%(NC)	
UZP	1			sidalm.	50	1,0,2	9		
UZMPR	1,00(2)	12 (F)(3)		sidalm.	50 ó 20(3)	1,0,2	9 ó 6,5(3)	60%(C)(3)	

CATEGORÍA	DISTANCIAS DE LA VALIDAD				DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS		
	RED MUNICIPAL	RED AUTONÓMICA	Mº FOMENTO	FONDO MÁXIMO	LONGITUD MÍNIMA	LONGITUD MÁXIMA				
UZ1	10	16	19	16	21,5	50	6,5	40	8	
UZ2	10	16	19	16	21,5	50	6,5	40	8	
UZ1C	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ2C	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ3C	12	16	19	16	21,5	50	22	7,5	50	12
UZ4C	13	16	19	16	21,5	50	22	7,5	80	13
UZ5C1	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZ5C1	15	16	19	16	21,5	50	22	7,5	100	16
UZP	12	16	19	16	21,5	25				10
UZMPR	12	16	19	16	21,5	25 ó 50(3)				10 ó 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 GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (capítulo 15, sección primera)

**TÍTULO SEXTO.**

**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 14.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.**

**ARTÍCULO 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 reuniéndolos 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 Áreas de Reparto que pueden ser discontinuas para la equidistribución de beneficios y de cargas dentro del ámbito de cada una de ellas. Las Áreas de reparto se delimitan en función de obtener la efectiva equidistribución de beneficios y cargas sin comprometer la viabilidad del desarrollo del Sector.

**ARTÍCULO 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 +/ - un 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.

**ARTÍCULO 6.14.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS 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.

**ARTÍCULO 6.14.4.- EDIFICABILIDAD DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.**

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

**CAPÍTULO 15.- GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**ARTÍCULO 6.15.1.1.- ÁMBITO 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, precisarán 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 de impacto ambiental (nivel de Informe Ambiental) 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 a 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 definidas como Espacios Libres impuestas por las Normas Subsidiarias dentro del sector y, en la porción en que estas rebasaran 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**

La relación de propietarios, obtenida a partir de la información catastral, es la siguiente:

- El Ramo, Polígono 11
- Parcela 37: Titular catastral D. Cecilio Merino Fernández
- Parcela 38: Titular catastral D. Cecilio Merino Fernández
- Parcela 39: Titular catastral D. Cecilio Merino Fernández
- Parcela 40: Titular catastral D. Guillermo Riva Sierra
- Se incluye a continuación el plano catastral de la zona

No obstante, la mercantil SERY OBRAS Y PROYECTOS, S.L. es propietaria u ostenta la representación a los efectos de promoción urbanística del suelo, en virtud de escrituras de opción de compra o acuerdos privados de permuta, de la totalidad del suelo privado incluido en el Sector.

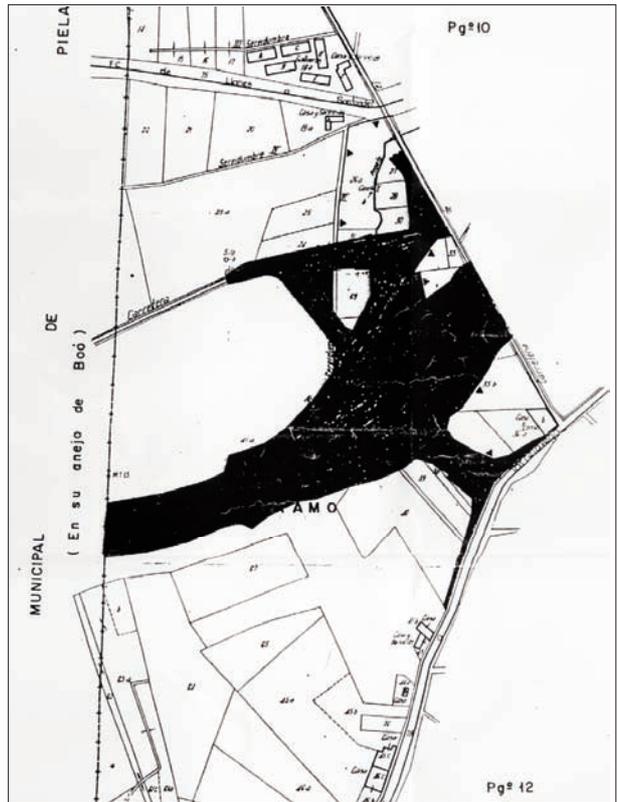
Los datos de la citada mercantil son los siguientes:

SERY OBRAS Y PROYECTOS, S.L., C.I.F. B-39/95/209565M, de nacionalidad española, domiciliada en Bilbao, calle Elcano nº 25-5º centro, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. Manuel Fernández Pardiñas, el día 9 de Mayo de 2002, bajo el número 114 de su protocolo, e inscrita en el Registro mercantil de Bizkaia, al tomo 4156, folio 199, hoja Bi-3421.

Dentro de los límites del sector se incluyen también terrenos en su día expropiados por el Ministerio de Fomento para la construcción de la Autopista del Cantábrico, tramo Santander-Torrelavega, no ocupados y no revertidos.

Así pues, 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:

**SERY OBRAS Y PROYECTOS, S.L., Bilbao, calle Elcano nº 25-5º centro**  
**MINISTERIO DE FOMENTO, Demarcación de Carreteras de Cantabria, calle Vargas nº 53, planta 9ª.**



**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 U2C). El desarrollo de este suelo esta íntimamente ligado al desarrollo de los contiguos sectores 37-1 y 38, actualmente en tramitación.

El desarrollo del presente plan parcial se ha realizado intentando establecer la máxima coordinación con los anteriores, especialmente el contiguo 37-1, 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 37-1, que a su vez se coordina con el viario del sector 38, de forma que la solución sea coherente globalmente, tanto en su estructura de planta como en su geometría de rasantes.
- 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 la parcela de equipamiento dotacional con un doble criterio de integración en la ordenación global y a su vez de configuración de parcela dotacional coherente en si misma para la futura materialización de los usos a que se destine.
- Infraestructuras planteadas con un criterio global de coherencia con el conjunto de los sectores que circundan esta actuación, especialmente el sector 37-1, 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 = 18.626m2 s/ficha, 18.626 m2. s/medición propia
- Superficie neta del Sector = 18.626 m2 s/ficha, 17.816,19 m2 s/medición propia.
- Dotación de Normas: P/J/EL = 7.516 m2.
- Área de Reparto: El propio Sector
- Uso característico: Residencial

- Tipología: Colectiva "UZ2C"
- Edificabilidades aportadas: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (s/ficha NN.SS.)
- Aprovechamiento tipo resultante: 0,45 (s/ficha NN.SS.)
- Sistema de Actuación: Compensación
- Ocupación máxima: 20 % (s/ficha NN.SS.)
- 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.- 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 dicha Disposición Transitoria Quinta, en su apartado 2, dada la condición de suelo de área periurbana de este sector, y puesto que no obtuvo la aprobación provisional antes de la entrada en vigor de la 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.**

### 3.4.- 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 superficie bruta del sector.

**Total superficie bruta del Sector: 18.626 m<sup>2</sup>.**

Tras el Informe complementario de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, del Ministerio de Fomento, emitido el 28 de Marzo de 2005, se han recalculado las superficies de dominio público de la carretera (incluida la rotonda sur del enlace de Mompía, recientemente construida), interiores al Plan Parcial y de titularidad de la Administración del Estado. Esta Superficie se cifra en **809,81 m<sup>2</sup>** y, dado su carácter de dominio público ya obtenido, no constituye parcela neta del sector y carece de aprovechamiento urbanístico.

**Total superficie neta del sector = 18.626 – 809,81 = 17.816,19 m<sup>2</sup>.**

### 3.5.- Aprovechamientos

La ficha del sector establece un aprovechamiento tipo de 0,45. Considerando la superficie neta lucrativa obtenida de 17.436,19 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima que se asigna al sector resulta 0,45 x 17.816,19 = 8.017,28 m<sup>2</sup>.

Los condicionantes que se plantean en el sector (elevada cuantía de Espacios Libres, impuesta desde las NN.SS. y que supera ampliamente los estándares de sistema local, la presencia del gasoducto ya mencionado, y en general los condicionantes geométricos) hacen imposible la materialización de la edificabilidad máxima planteada desde las NN.SS. Sin embargo, conforme al criterio de los servicios técnicos municipales ya expresado en el momento de la aprobación inicial, no es admisible un recálculo a la baja del aprovechamiento medio, por lo que, en cualquier caso y con independencia de las dificultades para su materialización, **ha de mantenerse en el valor de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como aprovechamiento medio del sector**, que viene fijado desde las NN.SS. y es con este valor, aplicado a la superficie neta del sector, con el que han de calcularse los estándares de sistemas locales y de aparcamientos.

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

Las NN.SS. establecen también un tope de 20% de ocupación máxima. En este caso, puesto desde el Plan Parcial se plantean unas áreas de movimiento de edificación s/rasante, que conducen a ocupaciones máximas sensiblemente inferiores, desde el propio Plan Parcial se fija un parámetro de ocupación máxima del 15%, lo que supone un tope absoluto de ocupación de 0,15 \* S<sub>neto</sub> = 0,15 x 17.816,19 = 2.672,43 m<sup>2</sup>. Con esta ocupación máxima determinaremos la edificabilidad máxima en bajocubierto (no computable)

Edificabilidad máxima en bajocubierto (no computable) = 2.672,43 x 0,60 = 1.603,46 m<sup>2</sup>

Resulta por tanto una superficie construible máxima (incluyendo la superficie en bajocubierto no computable) = 8.017,28 + 1.603,46 = **9.620,74 m<sup>2</sup>.**

Esta superficie construible máxima será la superficie de referencia en la aplicación de los estándares de dotaciones locales.

**Aprovechamiento medio (fijado desde las NN.SS.) = 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 bajocubierto no computable) se establece en 100 viviendas.

La densidad planteada resulta:

Densidad = 100 / 1,781619 = 56,13 viviendas/Ha.

### 3.6.- 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., de las normas de aplicación directa de la Ley 2/2001 y del Reglamento De Planeamiento, según el siguiente cuadro:

Dotaciones de NNSS		
	Sistema de Espacios Libres	Dotacional
Suelo total dotación Normas	7.516,00	-
<b>Total min. (&gt;=15% Sup bruta)</b>		<b>7.516,00</b>

art.6.15.1.5 de las NN.SS.: "En las zonas definidas como espacios libres impuestas por las NN.SS. Dentro del sector, y en la proporción en que estas rebasen la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento total o parcial de reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que éstos sean públicos."

Condiciones de la Ley 2/2001		
	Sistema de Espacios Libres	Dotacional
20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif ó 10%		12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de vivienda
1.924,15		1.154,49

Condiciones del R.P.		
Sistema de Espacios Libres	Educativo	Interés público y social
18 m <sup>2</sup> /viv ó 10%	10 m <sup>2</sup> /vivienda	2 m <sup>2</sup> construidos por vivienda
1.862,60	1.000,00	222,22
		1.222,22

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 los estándares del R.P., aunque con valores muy similares al estándar de la ley 2/2001. Por otro lado, la ficha de las NN.SS. establece una obligación de suelo destinado a espacios libres muy superior a los estándares, pero también se contempla, en esta circunstancia, que:

art.6.15.1.5 de las NN.SS.: "En las zonas definidas como espacios libres impuestas por las NN.SS. Dentro del sector, y en la proporción en que estas rebasen la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento total o parcial de reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que éstos sean públicos."

Por lo tanto los requerimientos mínimos de sistemas locales son:

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales		
Sistema de Espacios Libres	Dotacional	Total S.E.L. + Dotacional
Condición de la Ley 2/2001	Condición del RP	Condición de NN.SS.
1.924,15 (*)	1.222,22	7.516,00 (*)

(\*) La suma de espacios libres más reservas rotacionales debe ser igual o superior a 7.516 m<sup>2</sup>

- Requerimientos de aparcamiento público

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/100 m <sup>2</sup> construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	96

Además de estas 99 plazas de aparcamiento público, cuya exigencia se deriva de la edificabilidad lucrativa del sector, deberán resolverse como aparcamiento público las plazas exigibles derivadas de la edificabilidad no lucrativa dotacional, en este caso en el interior de la parcela de equipamiento dotacional.

### 3.7.- Descripción de la Ordenación

#### 3.7.1.- Estructura general

Con los criterios generales expuestos ha planteado una ordenación con el objetivo de adaptación a las condiciones topográficas del terreno y coordinada con los planes parciales contiguos actualmente en tramitación. 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 concreta fijando un área de movimiento, proponiéndose una ordenación con módulos elementales iguales (3 módulos 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 sobradamente la condición de ocupación (de hecho, el Plan Parcial establece una condición de ocupación máxima del 15%, más restrictiva que el 20% genérico de NN.SS.)

No obstante, tal como se detalla en el documento de planos y de Ordenanzas, el preceptivo proyecto de edificación, dentro de las áreas de movimiento fijadas y con las rasantes definidas, podrá concretar la ordenación definitiva, puesto que la configuración de los tres módulos que se proponen no tiene carácter normativo y por tanto su geometría puede ser ajustada sin que eso signifique una modificación del Plan Parcial.

Las plantas bajas de la edificación se destinarán bien a viviendas bien a usos comerciales u otros usos compatibles con el residencial.

La disposición de la edificación permite, además del cumplimiento de las dotaciones locales previstas, la creación de zonas privadas ajardinadas adicionales al sistema local espacios libres.

Los espacios libres constitutivos del Sistema Local se desarrollan en las ubicaciones previstas en la ficha del sector, con una superficie total ligeramente superior a la establecida como mínima en el apartado precedente, resultado de detraer a 7.516 m2 la superficie destinada a reserva para equipamientos.

Asimismo, la cuantía de suelo destinado a sistema local de Equipamientos cumple el 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 una parcela de 1.222 m2. en la que, en los planos correspondientes del P.P., se justifica la viabilidad de materialización de la edificabilidad que corresponde a esa parcela dotacional.

**3.7.2.- Estructura de viario**

El viario planteado en el Plan Parcial se desarrolla a partir de la conexión con el viario previsto en las NN.SS. hasta el límite del sector 37-1 con el 37-2.

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 37-1 contiguo, actualmente en tramitación.

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 viario que da servicio a las edificaciones previstas lo constituye la prolongación del trazado previsto por las NN.SS. en el ámbito de los Sectores 38 y 37-1, que nace de la rotonda situada en la carretera N-611.

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, incorporando a dicha sección los aparcamientos anexos a viario, en batería, necesarios para dar cumplimiento al estándar de aparcamiento público.

Desde el viario previsto se accede, tanto a portales y garajes 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 de los Planes Parciales de los Sectores 38 y 37-1, en tramitación.

**3.7.3.- Reservas y cesiones**

En el punto 3.6 de esta Memoria, veíamos 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 los estándares del R.P., aunque con valores muy similares al estándar de la ley 2/2001. Por otro lado, la ficha de las NN.SS. establece una obligación de suelo destinado a espacios libres muy superior a los estándares, pero también se contempla, en esta circunstancia, que:

*art.6.15.1.5 de las NN.SS: ". En las zonas definidas como espacios libres impuestas por las NN.SS. Dentro del sector, y en la proporción en que estas rebasen la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento total o parcial de reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que éstos sean públicos."*

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales		
Sistema de Espacios Libres	Dotacional	Total S.E.L. + Dotacional
Condición de la Ley 2/2001	Condición del RP	Condición de NN.SS.
1.924,15 (*)	1.222,22	7.516,00 (*)

(\*)La superficie rotacional puede obtenerse restando su cuantía de la superficie inicial fijada en NN.SS. como espacios libres (7.516 m2) se manera que cumpla finalmente los estándares (mayor exigencia de la ley 2/2001) y se verifique que la suma de espacios libres más reservas rotacionales sea igual o superior a 7.516 m2.

**SISTEMAS LOCALES PROYECTADOS:**

	Sistema de Espacios Libres	Equipamientos dotacionales
Propuesta	6.837 7.087	250 1.223
<b>Total Sistemas locales</b>	<b>8.310</b>	

**3.7.4.- Dotación de aparcamientos**

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/50 m2 construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	96
<b>Dotación prevista en el Plan Parcial</b>	<b>99</b>

Este número es prácticamente coincidente (ligeramente superior) 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 (96 plazas exigidas, 99 propuestas) se materializa como aparcamiento anexo a viario público. Asimismo, dos de estas plazas se resuelven como plazas para personas con movilidad reducida.

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

**3.7.5.- Infraestructuras**

El 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 nº máximo de viviendas, fijado en 100, la población estimada que recibirá el Sector es de 400 (4 hab/vivienda)

Así pues, la dotación diaria requerida es de 120 m3/día, con un caudal medio (24 h) de 1,39 l/seg. y agrupado el consumo en 10 h. (coeficiente de punta de 2,4) de 3,33 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 Mompia,

- 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, de manera coordinada con las infraestructuras previstas en los sectores contiguos, conectándose en su extremo inferior, mediante bombeo, a la red de saneamiento prevista en el S-37.1 y por tanto al bombeo general previsto en ese sector, que 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 de los mencionados sectores ó de los acuerdos que puedan establecerse entre ellos.

El bombeo en el sector 37-1 está ya previsto en el plan parcial que lo desarrolla y que se encuentra actualmente en tramitación. Asimismo, la 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 de los sectores sector 37.1 y 2 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 los sectores contiguos, permitirá resolver de manera coordinada el saneamiento de todos ellos, 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 con transporte por gravedad, con vertido directo de pluviales, en su extremo inferior, hacia la cuenca de drenaje natural situada en el sector 37.1, inmediatamente antes de la obra de fábrica existente para el paso de dicho drenaje bajo la autovía. Para ello es preciso el trazado de un colector de pluviales que discurrirá a través del sector 37.1 por su límite norte, en terrenos destinados a sistema de espacios libres.

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:

$Q = S \times I \times Ce$

$Q = \text{Caudal en l/seg}$

$I = \text{Intensidad de lluvia en l/seg.Ha}$

$S = \text{Superficie en Ha}$

$Ce = \text{Coeficiente de escorrentía}$

La Intensidad de lluvia será la correspondiente a un periodo 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 2 de Agosto de 2002 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:

$5.000 \cdot 0,60 = 3.000$  W/vivienda Potencia inicial

$3.000$  W/viv  $\times 100 = 300$  KW de Potencia instantánea

$300$  KW /  $(0,85 \cdot 0,95) = 372$  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 416 KWA

Esta potencia total se asigna a un único C.T.

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 del C.T. establecido, desde el 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 trespollillo 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.- INCIDENCIA EN EL PLAN PARCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE ROTONDA EN LA INTERSECCIÓN DE LA N-611 CON LOS ACCESOS A LA AUTOVÍA A-67

En fechas recientes, el Ministerio de Fomento ha construido una rotonda sobre la N-611, en su intersección con los accesos a la A-67.

La posibilidad de un acceso directo al sector desde la red pública sería, sin duda, de gran interés para el más racional desarrollo del sector.

La rotonda actualmente contruida no afecta al desarrollo del sector en los términos que se contemplan en las NN.SS.

Por otro lado, la geometría de la rotonda construida no permite la inserción de un ramal adicional en la rotonda que posibilite esa conexión directa. Para ello, sería necesario la ampliación de la rotonda, algo totalmente deseable, en mi opinión.

En esa hipótesis ya sería posible la inserción de un acceso directo, pero, en la actualidad resulta imposible un planteamiento, a nivel de zonificación del Plan Parcial, que plantee una reserva de suelo destinada a futuro vial de acceso, compatible con la ordenación.

En efecto, ese hipotético ramal, junto con la incidencia de una rotonda de mayores dimensiones, hace imposible el cumplimiento de la condición, proveniente de las NN.SS. de destinar un mínimo de 7.596 m2 de suelo de sistemas locales de espacios libres y reservas rotacionales.

Por tanto, en mi opinión, si en un futuro se abre la posibilidad de ese acceso directo, a partir de una ampliación de la rotonda y la inserción de un nuevo ramal, en una solución aceptada por Fomento, su inserción en el sector 37-2 debería realizarse por la vía de una modificación puntual.

#### 5.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES

RESUMEN TOTAL SUPERFICIES SUELO							
	S.G. (dominio público N-611)	S.E.L.	Equipamientos S.L.	Viaro interior	Infraestructuras	Parcelas lucrativas	TOTAL
Superficies	810	7.087,00	1.223,00	2.787,00	77,00	6.642,00	18.626,00
%	4,35	38,05	6,57	14,96	0,41	35,66	100,00

	Suelo público	Suelo privado	TOTAL
Sup.	11.984,00	6.642,00	18.626,00
%	64,34	35,66	100,00

#### 6.- 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.

#### 7.- PLAN DE ETAPAS

##### 7.1.- 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.

##### 7.2.- 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:

- 33% de la edificación: 48 MESES a partir de la aprobación del Plan Parcial.
- 33% siguiente: 18 meses a partir del plazo anterior
- 33% restante: 12 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 prórroga 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.

#### 8.- EVALUACIÓN ECONOMICA

##### 8.1.- 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.

##### 8.2.- 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 m<sup>2</sup>, construidos.

### 8.3.- Costes de Urbanización.

#### 8.3.1.- Estimación estadística de coste global por módulos

	Superficie	Módulo de coste	Total
Movimiento general de tierras			52.000,00
Conexiones con S.G. Exteriores			40.000,00
Viarío (incluido frente a N-611)	3.167,00	90,00	285.030,00
Sistema de Espacios Libres	7.517,00	18,00	135.306,00
Acondicionamiento de espacios de cesión	1.223,00	9,00	11.007,00
<b>SUBTOTAL</b>			<b>523.343,00</b>
Seguridad y salud	3% s/subtotal		15.700,29
Control de calidad	3% s/subtotal		15.700,29
<b>EJECUCION MATERIAL</b>			<b>554.743,58</b>

#### 8.3.2.- 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	%	IMPORTES
Mov. Tierras	10	52.334,30
Pavimentación	31	162.236,33
Alcantarillado	20	104.668,60
Electricidad	8	41.867,44
Alumbrado	8	41.867,44
Abastecimiento	12	62.801,16
Telecom/gas	4	20.933,72
Jardinería y tratamiento del paisaje	5	26.167,15
Mobiliario urbano y señalización	2	10.466,86
<b>SUBTOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>523.343,00</b>
Seguridad y salud (3% s/subtotal)		15.700,29
Control de calidad (3% s/subtotal)		15.700,29
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>554.743,58</b>

Gastos generales y beneficio industrial (19 %)	105.401,28
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>660.144,86</b>

Asciende el presupuesto estimado de la urbanización a la expresada cantidad de SEISCIENTOS SESENTA MIL, CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS.

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

Conforme a la imputación proporcional de costes que se establece en el Plan Especial, el Sector 37-2 participará por un importe de 93.583,12 €, correspondiente a la repercusión de costes de dicho Plan Especial (la cifra incluye IVA)

#### 8.3.4.- Costes totales de urbanización

El importe imputado al sector como consecuencia del Plan Especial se suma al estimado como coste de urbanización, de manera que la carga total, expresada en términos de ejecución de contrata, IVA incluido asciende a la cifra final de:

**CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN, EN TÉRMINOS DE EJECUCIÓN POR CONTRATA, IVA INCLUIDO = 660.144,86 X 1,16 + 93.583,12 = 859.351,16 €**

#### 8.3.5.- Otros Costes de Transformación del Suelo

Además del coste estimado para las obras de urbanización, y la contribución al Plan Especial, los propietarios del sector deberán asumir las indemnizaciones resultantes por la desaparición de la vivienda y edificación afectada por el Plan, reseñada en puntos precedentes de esta Memoria, incompatible con la ordenación previstas en este Plan Parcial, así como los honorarios técnicos de redacción de los diferentes documentos urbanísticos y de proyecto y dirección de obra de la urbanización.

### 9.- GARANTÍAS DE DESARROLLO

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 100, esto supone un incremento del coste que figura en el estudio económico financiero de 140.000€.

La carga total de urbanización resultante del estudio económico-financiero es de 859.351,16 €.

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 859.351,16 € = 17.187,02 €) deberá incrementarse en **2.800 €**.

El aval resultante por tanto será de **19.987,02 €**.

Santander, Junio de 2008

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

## ANEJO 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 de la 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



## 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
- 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 TÍTULO UNDECIMO y relativas a cada uso pormenorizado de los detallados en este artículo.

Dada la condición de suelos periurbanos conforme a la zonificación del POL, y puesto que el presente Plan Parcial no contaba con aprobación provisional en el momento de la entrada en vigor de la citada ley, es de aplicación lo dispuesto en la Transitoria Quinta, en su apartado 2, por lo que **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 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 fijan una cuantía mínima de equipamiento dotacional para este sector. En este caso, el Plan Parcial fija la cuantía de equipamientos de sistema local a partir de los mínimos determinados por los estándares del Reglamento de Planeamiento y de la Ley 2/2001.

Equipamiento dotacional: Superficie = 1.223 m<sup>2</sup>

El Ayuntamiento determinará, de entre los posibles, el uso específico definitivo asignado a la parcela de equipamiento dotacional.

Los usos posibles a asignar al equipamiento son: equipamiento educativo; equipamiento cívico-social.

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 11. 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 12- PARCELAS RESIDENCIALES

En los planos de zonificación se establece una única área privada, sobre la que se define un área de movimiento de la edificación residencial.

La superficie total de esta área residencial es de 6.612 m<sup>2</sup>.

A partir del área de movimiento fijada. Se propone una ordenación con tres módulos rectangulares. No obstante, el preceptivo proyecto de edificación, dentro del área de movimiento fijada y con las rasantes definidas, podrá concretar la ordenación definitiva, puesto que la configuración de los tres módulos que se proponen no tiene carácter normativo y por tanto su geometría puede ser ajustada sin que eso signifique una modificación del Plan Parcial.

El área de movimiento bajo rasante está constituida por la totalidad de la parcela neta lucrativa sin otras limitaciones que los retranqueos a viario (12 m a eje) y colindantes (6 m)

El preceptivo Proyecto de Compensación podrá establecer diferentes parcelas de resultado que en su conjunto compongan la totalidad del área residencial.

### ARTÍCULO 13- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas previsto en este Plan Parcial es de **100 viviendas**. Dado que la superficie total del Sector, deducidos Sistemas Generales, es de 17.816,19 m<sup>2</sup>., la densidad de viviendas prevista es de 56,13 viviendas/Ha.

### ARTÍCULO 14- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.

La superficie edificable (edificabilidad computable) máxima prevista en el Plan Parcial se establece en un tope absoluto máximo 8.017,28 m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad máxima lucrativa establecida, resulta de aplicar un coeficiente de edificabilidad referido a la superficie con aprovechamiento del sector, de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valor del aprovechamiento medio del sector fijado desde las NN.SS.

Total superficie neta (lucrativa) del sector: 17.816,19 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad total = 8.017,28 m<sup>2</sup>**

Esta edificabilidad total lucrativa, que se asigna al área residencial determinado en el P.P., podrá ser distribuida entre las diferentes parcelas de resultado en que el Proyecto de Compensación divida dicho área, sin que su suma pueda superar el máximo establecido.

Esta edificabilidad total corresponde a edificabilidad máxima computable. A esta edificabilidad se sumará, en su caso, la superficie edificada en bajocubierta, no computable, en las condiciones reguladas en el artículo 17.

La suma de ambos valores (edificabilidad máxima computable más edificabilidad no computable obtenida en bajocubierta) constituye la edificabilidad máxima materializable.

En aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del POL, **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 15- APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio del sector viene fijado desde las NN.SS.

**Aprovechamiento medio = 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

(Coeficiente de ponderación igual a 1,00 para todos los usos lucrativos posibles)

### ARTÍCULO 16- 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 más 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 17- 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 18- 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 rasante en el plano correspondiente, acotando gráficamente dichas áreas.

Bajo rasante la edificación podrá ocupar la totalidad del área residencial excepto las limitaciones impuestas por retranqueos obligatorios a eje de vial (12 m) y colindantes (6 m). En este sentido, el retranqueo a colindante debe de aplicarse también a las colindancias con la parcela destinada a sistema de espacios libres.

### ARTÍCULO 19- 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) y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados.

2.- las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos.- Superficie ocupada bajo rasante es la comprendida dentro del perímetro formado por, 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 15 % de la superficie neta del Sector, inferior al tope máximo del 20% fijado desde las NN.SS.

Resulta por tanto:

$S_{\text{neto Sector}} = 17.816,19 \text{ m}^2$ .

$S_{\text{ocupación total máxima sobre rasante}} = 15\% \text{ s/ } 17.816,19 = 2.672,43 \text{ m}^2$

Esta ocupación máxima asignada a la totalidad del área residencial podrá ser distribuida entre las diferentes parcelas de resultado en que el Proyecto de Compensación divida dicho área, sin que su suma pueda superar el máximo establecido.

Como consecuencia de la limitación establecida desde el P.P. a la ocupación máxima, se limita indirectamente la cuantía de edificabilidad materializable en bajocubierta (no computable) a un tope de  $0,60 \cdot 2.672,43 = 1.603,46 \text{ m}^2$ , que podrá ser distribuida entre las diferentes parcelas de resultado en el Proyecto de Compensación, proporcionalmente a la distribución de ocupaciones.

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 20- 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 21- CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima lucrativa 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 22- 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.

**ARTÍCULO 23- 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.

**ARTÍCULO 24- 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 m2 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

**ARTÍCULO 25- CONDICIONES ESTETICAS.****25.1 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

**25.2 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.****ARTÍCULO 26- EDIFICABILIDAD**

- Educativo: 0,50 m2/m2
- Cívico-social: 0,90 m2/m2

**ARTÍCULO 27- 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.****ARTÍCULO 28- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

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

**ARTÍCULO 29- EDIFICABILIDAD MAXIMA**

Sin edificabilidad.

**CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.****ARTÍCULO 30- 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 37.1 en cuanto a viario interior que da acceso al sector desde la rotonda prevista en la carretera nacional y el tramo de vial, incluidos primero en el sector 38 y a continuación en el 37.1. 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, donde 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.

**ARTÍCULO 31- 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.

**ARTÍCULO 32- 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

**ARTÍCULO 33- 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 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.

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.

**ARTÍCULO 34- 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 sombras 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 35- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES.**

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

**ARTICULO 36- 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 37- 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.

Las obras de entubamiento o canalización del arroyo se realizará con el material dimensionado adecuadamente a las necesidades, recogiéndose 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 Lienres, 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 38- 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.

El Proyecto de Urbanización resolverá este extremo, especialmente en la parte norte del sector, en su límite con la A-67, pero también en la parte sur, colindante con la carretera N-611, mediante apantallamientos mediante taludes artificiales de protección combinados con pantallas vegetales. Si eso no fuera posible, se colocará un apantallamiento acústico doble con el siguiente diseño. 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 39- 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 40- 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 41- 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 42- 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 43- 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 44- 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 45- 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 46- 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 47- 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****INDICE****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 rectificado (Orientativo)  
Plano P3: Cesiones  
Plano P4: Áreas de movimiento de la edificación  
Plano P5: Red de abastecimiento  
Plano P6.1: Red de pluviales  
Plano P6.2: Red de saneamiento fecales  
Plano P7: Red eléctrica  
Plano P8: Alumbrado público  
Plano P9: Telecomunicaciones  
Plano P10.1: Imagen de Ordenación 1  
Plano P10.2: Imagen de Ordenación 2

