

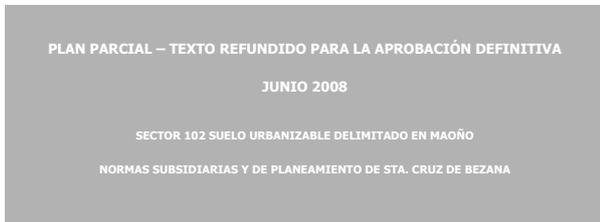
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Resolución aprobando el Proyecto de Plan Parcial del Sector 102 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 102 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, a propuesta de «Iberdrola Inmobiliaria, S. A. U.», conforme al texto redactado por los arquitectos don F. Javier Carnero Fernández y doña Palmira Dorado Anero, visado por su colegio profesional el 17 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.



INTRODUCCIÓN.

La presente documentación constituye el TEXTO REFUNDIDO del Plan Parcial de ordenación del Sector 102 de las Normas Subsidiarias y de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, que se presenta para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

Dicho TEXTO REFUNDIDO incorpora en la relación de propietarios afectados por el Plan Parcial a Doña María Lourdes Escobar Hoyos, propietaria de la vivienda con referencia catastral 4022A. El resto de la documentación es la misma que ha sido objeto de Aprobación Provisional.

A tenor de la RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2008 del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, se incorpora un documento anejo o ADDENDA al TEXTO REFUNDIDO en el que se incluyen las determinaciones en ella establecidas y que son las siguientes:

- Se incorpora, en relación con la obligación de conexión y refuerzo de la red general de infraestructura de distribución eléctrica, el plano de prefiguración de esta infraestructura para el término municipal de Sta. Cruz de Bezana, elaborado por ENEL-VIESGO y considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha de 28 de mayo de 2008. Además se redactan las OBLIGACIONES DE CONEXIÓN, REFUERZO E IMPLANTACIÓN DE LA RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, que puntualizan la genérica e implícita obligación de conexión y refuerzo de estas redes de infraestructura.
- Se completa lo indicado en el Art. 8.4. de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, estableciéndose expresamente la obligación de contemplar itinerarios peatonales alternativos con la pendiente máxima del 6%, conforme a lo previsto en la Ley de Accesibilidad de Cantabria 3/1996, verificando su cumplimiento en el desarrollo del Plan Parcial y en proyecto de urbanización.
- Se completa lo indicado en el Art. 8.4. de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, estableciéndose expresamente la obligación de contemplar la dotación de una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 30 proyectadas, conforme a lo previsto en la normativa municipal (Art. 11.26.16.52), verificando su cumplimiento en el desarrollo del Plan Parcial y en el proyecto de urbanización.
- Se hace constar que se verificará en desarrollo del Plan Parcial en el proyecto de urbanización, el mantenimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento prevista en cumplimiento del estándar del Art. 4º de La Ley de Cantabria 2/2001.
- Se incorporan las condiciones de la Estimación de Impacto Ambiental y las consideraciones del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria. Se establece la obligación del cumplimiento de ambos, que se refieren básicamente a las condiciones de ejecución de la urbanización, completando las determinaciones del Plan, sin contradecirlas.
- Se completa lo indicado en el Art. 1.3. de la Memoria del Plan Parcial, relativo a la acreditación de la solvencia económica del promotor.



INDICE

1.- DISPOSICIONES GENERALES 1

1.1.- Objeto y Ámbito del Proyecto..... 1

1.2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Parcial 1

1.3.- Sistema de Gestión 1

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA 2

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS 3

3.1.- Situación..... 3

3.4.- Estructura de la propiedad..... 3

La relación de propietarios del Sector es la siguiente: 3

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA..... 4

4.1- Objetivos de la Ordenación..... 4

4.2- Criterios de la Ordenación..... 4

4.3.- Parámetros de Ordenación..... 4

4.4.- Superficies Brutas y Netas del Sector..... 4

4.5.- Área de Reparto..... 4

4.6.- Aprovechamientos..... 4

4.7.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias..... 4

4.9.- Descripción de la Ordenación. Zonificación..... 4

5.- RESUMEN DE SUPERFICIES RESULTANTES. ZONIFICACIÓN..... 5

6.- PLAN DE ETAPAS..... 6

6.1.- Plan de etapas..... 6

6.2.- Plazos..... 6

7.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 7

7.1.- Objeto y extensión del estudio..... 7

7.2.- Proceso de estudio..... 7

7.3.- Análisis de costes..... 7

ÍNDICE DE PLANOS 7

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Objeto y Ámbito del Proyecto

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del Sector 102 de suelo urbanizable delimitado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en el marco de las previsiones urbanísticas de la Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente de forma parcial por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 2 de julio de 2002, y publicada en el B.O.C. en los números 176 y 177 del mismo año.

El ámbito del Plan Parcial es el correspondiente al Sector 102 de suelo urbanizable delimitado. La delimitación del sector fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Bezana con fecha de 25 de junio de 2.004.

1.2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Parcial

El presente Plan Parcial 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.

Las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana clasificaron con criterio de oportunidad, este suelo como suelo urbanizable no delimitado, que posteriormente pasó a ser suelo urbanizable delimitado en virtud de la aprobación de la Propuesta de Delimitación de Sector de fecha veinticinco de Junio de 2004, determinando una tipología mixta de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad.

Esta variedad tipológica que las NN.SS. establecen, posibilita una doble alternativa para distintos segmentos de población, que demanden no sólo vivienda unifamiliar sino también colectiva. Al tratarse de una zona bien comunicada mediante la carretera CA-302 y relativamente próxima a la autovía Santander-Torrelavega y teniendo en cuenta su condición limítrofe con el suelo urbano de Maoño, se considera muy adecuada para plantear una ordenación que configure el crecimiento del núcleo e idónea para la implantación de usos residenciales de baja densidad.

1.3.- Sistema de Gestión

El sistema de actuación aprobado para este sector es el de Compensación, tal y como se estableció en el proyecto de Delimitación del Sector; para lo cual se procederá a la Constitución de la Junta de Compensación, que formulará el proyecto correspondiente con el contenido previsto en la LC/2001 y en el RGU y lo elevarán al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

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 Art. 58 LC 2/01.

El promotor se compromete a la conservación de la urbanización pública hasta la entrega de la misma ante el Ayuntamiento. Esta obligación se trasladará a los futuros propietarios de las parcelas.

El promotor justificará su solvencia económica cuando sea requerido para ello por el Ayuntamiento, en la forma que éste determine.

2.- ANTECEDENTES.

2.1.- Marco urbanístico.

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

Las características del sector se recogen en la ficha correspondiente de la Propuesta de Delimitación de Sector de Suelo Urbanizable, aprobada definitivamente en fecha de veinticinco de Junio, e identificado como Sector 102.

En el título sexto de las NN.SS., relativo al régimen de Suelo Urbanizable, se detallan las CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE (capítulo 14) y la GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (capítulo 15, sección primera).

2.2.- Condiciones específicas de Ordenación.

Las condiciones específicas de Ordenación de la categoría de suelo urbanizable UZZ, que es la asignada al Sector 102 son las siguientes:

- Aprovechamiento tipo	0,45 m ² /m ²
- Limitaciones	Unifamiliar 12 viv/Hª /Colectiva 10 viv/Hª
- Tipología	Exenta, Adosada, Agrupada
- Actuación máxima	según delimitación 0 2ha
- Ocupación máxima s y b/rasante	20%
- Alturas permitidas	1 ó 2
- Altura máxima	6,5 m
- Aprovechamiento bajo cubierta	computable y limitado al 60% de la planta inferior
- Colindancias	3m, salvo adosamiento o agrupación
- Fondo máximo	No establece
- Longitud mínima	6,50m
- Longitud máxima	40 m
- Distancia entre edificios	6 m

2.3.- Vinculación con el planeamiento municipal.

Tal y como se establece en el artículo 6.15.1.3. de las NN.SS. sobre las determinaciones y contenido de los planes parciales, serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en las NN.SS. de Sta. Cruz de Bezana, 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 el propio Plan Parcial el que las defina.

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

3.1.- Situación.

Los terrenos que se ordenan están situados en el pueblo de Maoño. Limitan al Norte con suelo no urbanizable denominado "Mies de la Fuente" y "El Cotoero", al Este con la carretera CA-302, al Sur con suelo urbano de Maoño, y al Oeste con suelo urbano de Maoño.

3.2.- Superficie.

La superficie total del Sector es de **165.343 m²**, según medición realizada sobre plano topográfico específico para la redacción del Plan Parcial. Esta superficie total bruta coincide con la indicada en la ficha del Sector 102.

3.3.- Características naturales del terreno.

Se indican a continuación las características físicas del ámbito de la actuación, así como las edificaciones, usos existente y otros elementos de interés.

3.3.1.- Topografía.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de los terrenos.

La topografía del terreno es muy irregular. Existe una pequeña vaguada en dirección aproximada Norte-Sur y dos pequeños montículos al Este y Oeste del sector. El punto más bajo se encuentra al Norte junto al viario definido por las Normas Subsidiarias, con una cota aproximada de noventa y cinco metros, y la más alta está situada al Sur-Oeste con una cota aproximada de ciento veintitrés. En extremo Sur-Oeste aparecen dos afloraciones rocosas coincidiendo con pequeñas áreas boscosas que presentan fuertes desniveles hacia el sur.

La totalidad del suelo, salvo las pequeñas manchas boscosas mencionadas, pertenece a la categoría de pradería o pastizal.

3.3.2.- Climatología.

El ámbito de la actuación se encuentra en la costa cántabra, a escasa altura del nivel del mar. La climatología es por lo tanto la típica de la Cornisa Cantábrica, de clima oceánico fresco y húmedo, con veranos suaves e inviernos lluviosos,

con precipitaciones de lluvia frecuentes. Desde el punto de vista de la temperatura, la oscilación térmica anual es reducida, con una temperatura media de unos 15 grados centígrados. Las precipitaciones son abundantes y bastante uniformes a lo largo del año, con una media anual que ronda los 1.200 mm. La mayor parte de ellos vientos provienen del norte, oscilando entre nordeste y noroeste.

3.3.3.- Geología y geotecnia.

Descripción geológica: Cretácico Albiense inferior, caracterizada por ser un conjunto esencialmente terrígeno de facies ciclotémica, constituida por arcillas, limos y areniscas con restos carbonosos y azufre. Localmente pueden intercalarse delgados niveles de calizas arenosas. Es muy frecuente que la unidad se presente muy cubierta.

Desde el punto de vista geotécnico no parece presentar mayores inconvenientes para los movimientos de tierras y canalizaciones previstos.

3.3.4.-Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Estos terrenos tienen en la actualidad un uso como pastizal. Las edificaciones existentes son poco numerosas, de uso residencial aislado, todas ellas de pequeña dimensión.

Existe un camino que, desde la carretera CA-302, da acceso a un pequeño grupo de edificaciones de vivienda unifamiliar, con sus respectivos anejos agrarios.

Las redes de abastecimiento y saneamiento discurren por el viario perimetral y una red de electricidad de media tensión atraviesa el Sector.

3.4.- Estructura de la propiedad

La relación de propietarios del Sector es la siguiente:

FINCA	NOMBRE	DIRECCIÓN			
337	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
345	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
341	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
439	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
441	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
462	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
431	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
464	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
430	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
459	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
475	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
416	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
474	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
455	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
463	Ignacia Lanza Arce	C/ La Jaya, 16	Maño	Cantabria	
458	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
434	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
436	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
442	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
340	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
414	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
468	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
444,445	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
477	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
325	Domingo Fernandez Lavín	Avda. Juan de Herrera, 29	Maño	Cantabria	
333	Domingo Fernandez Lavín	Avda. Juan de Herrera, 29	Maño	Cantabria	
415	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
336	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
328	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
433	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
437	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
353	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
535	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
476	Angel Miguel San Emeterio	Pi. San Mateo s/n	Maño	Cantabria	
420	Maria del Carmen Portilla del Rio	C/ Juan de Herrera, 42	Maño	Cantabria	
421	Maria del Carmen Portilla del Rio	C/ Juan de Herrera, 42	Maño	Cantabria	
422	Maria del Carmen Portilla del Rio	C/ Juan de Herrera, 42	Maño	Cantabria	
423	Maria del Carmen Portilla del Rio	C/ Juan de Herrera, 42	Maño	Cantabria	
425	Maria del Carmen Portilla del Rio	C/ Juan de Herrera, 42	Maño	Cantabria	
428	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
424	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
427	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
528	Jose Manuel Movellan	Paseo Perez Galdos,35 Bloque 4º,6ºizq.	Santander	Cantabria	
549	Jose Manuel Movellan	Paseo Perez Galdos,35 Bloque 4º,6ºizq.		Cantabria	
429	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
332	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
435	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
460	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
465	Esperanza Pomposo Barceña	C/ Juan José Perez del Molino, 24-3ºiz	Santander	Cantabria	
461	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
346	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
418	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
470	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
473	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
338	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
344	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
343	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
342	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
339	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
331	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
447	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
446	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
448	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
450	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
449	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
543	Pedro Santamaría de la Peña	Avda. Eduardo Fernandez, 25	Maño	Cantabria	
334	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
335	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
354	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
529	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
540	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
472	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
438	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
456	Angela Fernandez Lesmes	C/ general Davila,268 interior, Colonia Miramonte, portal 3-4ºB	Santander	Cantabria	
440	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
326	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
426	IBERDROLA INMOBILIARIA, SAU	Alcala, 265	Madrid	Madrid	
443	Visitación Barceña Portilla	Av. Luis de Concha,32-4ºB	Renedo de Pielagos	Cantabria	
466	Ricardo Canales Canales	Joaquín Costa, 3-5	Santander	Cantabria	
469	Vitores Llanos Revuelta	C/ Isabel II, 5-4ºIzq	Santander	Cantabria	

FINCA	NOMBRE	DIRECCIÓN		
467	Ricardo Canales Canales	Joaquín Costa, 3-5	Santander	Cantabria
478	Estefanía Miguel Peña	Alto San Mateo s/n	Maño	Cantabria
413	Agustín San Millán Arce	La Jaya s/n	Maño	Cantabria
412	Rosario Miguel Portilla	Pº Gral Dávila, 232	Santander	Cantabria
351	Valentina Haya Perez	C/ Castilla, 83	Santander	Cantabria
323	Emilio y Domingo Fernandez Lavín	Av. Juan de Herrera, 29	Maño	Cantabria
334	MP Cruz Portilla portilla	C/ Eduardo Fernandez, 28	Maño	Cantabria
330	Vitores Llanos Revuelta	C/ Isabel II, 5-4ºIzq	Santander	Cantabria
4022A	MP Lourdes Escobar Hoyos	C/ Juan de Herrera, 25	Maño	Cantabria

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- Objetivos de la Ordenación.

Las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana clasificaron este suelo como suelo urbanizable no delimitado, que posteriormente pasó a ser suelo urbanizable delimitado en virtud de la aprobación de la Propuesta de Delimitación de Sector de fecha veinticinco de Junio de 2004, determinando una tipología mixta de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad. Su condición limítrofe con el suelo urbano de Maño es adecuada para plantear en una ordenación que configure el crecimiento del núcleo e idónea para la implantación de usos residenciales de baja densidad. La incorporación de estas bolsas de suelo al proceso urbanizador, no significa una mera yuxtaposición de usos, sino que a través de la transformación de los caminos y carreteras en calles y en la materialización de las dotaciones, se consigue formar un sólido entramado entre la el núcleo urbano existente y la urbanización proyectada.

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo de una zona de carácter residencial y usos compatibles de alta calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de éste, especialmente en lo que respecta a la integración de la edificación en el territorio.

Es también objetivo explícito de las NN.SS. aportar mediante el desarrollo del sector dos extensas áreas boscosas existentes como reservas de espacios libres públicos y una zona de equipamiento comunitario contigua a una de las áreas de espacios libres. También dotar a esta área de una red viaria y de infraestructuras que permita el crecimiento ordenado d el núcleo urbano.

4.2.- Criterios de la Ordenación.

Los principales criterios utilizados en la ordenación del sector son:

- La organización territorial de los ámbitos residenciales adaptándolos a la configuración de elementos existentes como la topografía irregular y las diferentes orientaciones.
- El enriquecimiento del paisaje, con una ordenación de baja densidad adaptada al mismo.
- La localización de los espacios libres y equipamiento comunitario según las directrices de las NN.SS.
- La dotación de una vialidad interior de acuerdo a la normativa municipal, proponiendo viario de tráfico compartido en la medida de lo posible que mejora su integración con el entorno y minimiza su impacto.
- La creación de itinerarios peatonales que permita la accesibilidad a las distintas áreas residenciales y, especialmente, a la zona de equipamiento comunitario y a los sistemas de espacios libres.
- La implantación de la dotación requerida de aparcamiento público con un criterio de adecuación a la configuración del terreno.
- La creación de zonas de equipamiento educativo comunitario, de interés para otros usuarios no residentes.

4.3.- 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 UZ2 en las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana se resumen de la forma siguiente:

- Superficie Bruta del Sector 165.343 m²
- Dotación de NN.SS. P/JEL=22.307m²
- EC/E = 8.854 m²
- Área de Reparto El propio Sector
- Uso característico Residencial
- Tipología UZ2
- Densidad Unifamiliar 12 viv/Hº/ Colectiva 10 viv/Hº
- Aprovechamiento tipo 0,45 m²/m²
- Sistema de Actuación Compensación
- Ocupación máxima b y s/rasante 20%
- Alturas permitidas 2(incluida la p. baja)
- Altura máxima 6,5 m
- Aprovechamiento bajo cubierta computable y limitado al 60% de la planta inferior
- Colindancias 3 m, salvo adosamiento o agrupación
- Fondo máximo No establece
- Longitud mínima 6,50m
- Longitud máxima 40 m
- Distancia entre edificios 6 m

4.4.- Superficies Brutas y Netas del Sector

Del levantamiento topográfico específico realizado para el desarrollo de este Plan Parcial, a una escala más detallada de la que ha servido para la redacción de las NN.SS., se obtienen los siguientes valores de superficies brutas y netas, descontando la superficie de viario existente:

- Superficie bruta.....165.343 m²
- Superficie Neta163.244,30 m²

4.5.- Área de Reparto.

Se determina una sola área de reparto a los efectos de equidistribución de aprovechamientos y cargas, cuyo ámbito es la totalidad del sector delimitado.

4.6.- Aprovechamientos

A partir de las Superficies Netas ,la edificabilidad total lucrativa materializable resulta:

163.244,25 m² x 0,45 Ua/m² = 73.460 m²

Para la asignación de los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología se entiende que ha de ser el uso residencial y la tipología vivienda unifamiliar el característico, lo que supone tendrá el valor unidad. A pesar de que se han distinguido tres clases de vivienda unifamiliar: en hilera, pareada y aislada, no se ha considerado pertinente establecer diferenciaciones entre ellas, ya que la aplicación de los parámetros en cada caso, da como resultado aprovechamientos muy similares. Lo mismo ocurre con la tipología de vivienda colectiva.

Por lo tanto, se ha considerado un coeficiente de ponderación relativa de la unidad para todos los usos y tipologías proyectados.

El derecho de aprovechamiento patrimonializable de los propietarios igual al 90% de la superficie aportada por el aprovechamiento tipo, es decir 66.114 m², y el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento será de 7.346 m².

4.7.- Propuesta de señalamiento de cesiones de aprovechamiento.

La cesión obligatoria de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a 7.346m² Su emplazamiento y su concreción se pondrá por la respectiva Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación. La valoración, para el caso de que el Ayuntamiento no haga uso del aprovechamiento que le corresponde, se establecerá igualmente en el proyecto de Compensación, previa valoración del aprovechamiento.

4.8.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias

Además del Suelo de Sistemas Generales incluido en el sector, las reservas de suelo y cesiones de Sistemas Locales han de establecerse a partir de las mayores exigencias que resulten de la aplicación de las determinaciones de las NN.SS. y de las normas de aplicación directa de la Ley de Cantabria 2/2001.

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

Espacios libres públicos más equipamientos comunitarios (suelo)	
Mínimo: 15%/superficie sector	24.810 m ²
Dotaciones fijadas en ficha del sector	
Total	31.161 m ²
Sistema de espacios libres	22.307 m ²
Equipamiento comunitario	8.854 m ²

Sistemas Locales mínimos s/ determinaciones de la Ley 2/2001

Superficie total edificable: 73.460 m²
 Nº máximo de viviendas: 359 viviendas

Espacios libres	
Mínimo 10% superficie sector	16.534 m ²
20m ² /100 m ² s.c.	14.692 m ²
Equipamiento comunitario	
Mínimo 5% sector	8.267 m ²
12 m ² /100 m ² s.c.	8.815 m ²

4.9.- Análisis de la incidencia en el paisaje y adaptación al ambiente.

- **Localización de espacios libres.** Las superficies libres señaladas previamente por las NN.SS. son dos zonas boscosas existentes, una de ellas situada en la parte más alta del sector, en la que existen perspectivas de paisaje abierto y limita con un área de suelo no urbanizable.
- **Tratamiento de espacios libres y zonas verdes.** Como se ha indicado en el punto anterior, las dos zonas libres son áreas boscosas por lo que se adecúa a las exigencias de tratamiento de zonas verdes. Se limita la pavimentación de la superficie a zonas destinadas a sendas peatonales, áreas de juego o similar, adaptándose en lo posible a la rasante natural del terreno.
- **Tratamiento de las rasantes.** Se plantean máximos niveles de adaptación de las rasantes de proyecto a la rasante natural.
- **Urbanización.** La urbanización se ejecutará teniendo en cuenta las condiciones de adaptación y protección del paisaje, especialmente en lo que se refiere a la adaptación básica de la vialidad y zonas verdes públicas a las condiciones de la rasante natural y al tratamiento natural de los espacios libres y zonas verdes.
- **Edificación.** Las edificaciones, tanto de vivienda colectiva como unifamiliar tienen sólo dos alturas, lo cual minimiza el impacto en el paisaje. En las áreas de edificación colectiva se sitúan los volúmenes de edificación de forma escalonada e integrada en el territorio y dispuestos permeablemente a perspectivas abiertas de paisaje, tanto en sentido longitudinal como transversal. La implantación de las edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, por su tamaño, puede producirse más fácilmente, con una mínima incidencia sobre el terreno natural.

5.- ZONIFICACIÓN.**5.1.- Descripción de la Ordenación. Zonificación.**

La ordenación se concreta en los planos correspondientes y responden a una zonificación del ámbito con la calificación pormenorizada del suelo siguiente:

RESIDENCIAL Y/O USOS COMPATIBLES

VC: vivienda colectiva en bloque exento.

VF: vivienda unifamiliar.

SISTEMAS GENERALES

Tramo de CA-302

Servidumbre de viario de sistemas generales CA-302

RED VIARIA

Red viaria de carácter público, correspondiente a vialidad de las NN.SS.

Red viaria de carácter privado, vialidad interior y de acceso

Aparcamiento

ESPACIOS LIBRES

EI/P: Espacios libres, parques y jardines.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EC/E: Equipamiento comunitario educativo

5.1.1.- Estructura General. Uso Residencial.

El Plan Parcial propone una distribución de la edificación diferenciando los distintos emplazamientos según las tipologías. Se concentra la edificación de vivienda colectiva alrededor del vial de acceso inmediato desde la CA-302. La vivienda unifamiliar en hilera se distribuye en tres manzanas a lo largo del vial que atraviesa el sector en sentido longitudinal y la vivienda unifamiliar aislada y pareada en una sola área situada en la zona sur del sector, donde se producen los desniveles del terreno más pronunciados.

La topografía irregular del terreno condiciona la ordenación de la edificación desde varios aspectos, tanto desde el punto de vista de la orografía de éste como de las distintas orientaciones que resultan.

El territorio es ondulado, con dos zonas de mayor altura situadas en los extremos NO y SE, y una zona deprimida hacia el norte.

Por otro lado, se han tenido en cuenta las distintas orientaciones que se producen en las diferentes zonas de ladera, alojando las edificaciones en bandadas dispuestas escalonadamente, buscando las mejores orientaciones desde el punto de vista de soleamiento y paisajístico.

La tipología de vivienda colectiva se concentra en torno al eje viario que atraviesa el sector de forma transversal dirección NE-SO, que tiene acceso inmediato desde una rotonda que conecta con la carretera CA-302. Se dispone sobre plataformas adaptadas a la rasante del terreno, situadas paralelamente a los vialios principales y de forma escalonada siguiendo la línea de la pendiente del terreno, y se adapta en una parte a la depresión del terreno hacia el norte, con vistas despejadas. El acceso al interior de la urbanización se realiza mediante un vial interior de acceso (vial 5) desde el viario que bordea el sector por el norte. Los accesos a las edificaciones se realizan desde la vialidad general a las plantas bajo la rasante, puesto que la topografía de estos viales así lo condiciona. El acceso peatonal a las edificaciones se realiza desde la vialidad general en los puntos de entronque posibles, conectado a una red interior de recorridos peatonales que cumplen las condiciones sectoriales de accesibilidad.

La tipología de vivienda en hilera se dispone a lo largo del eje viario que atraviesa el sector de forma longitudinal dirección SE-NO, paralelamente a la pendiente. El acceso rodado se realiza bien desde la vialidad general a las plantas bajo la rasante, bien mediante vialio interior de tráfico compartido.

La tipología de vivienda unifamiliar pareada se localiza en la zona sur del sector donde se producen las pendientes más importantes y la topografía dificultaría la implantación de otro tipo de edificación de mayor envergadura. De este modo, las viviendas se ordenan siguiendo la forma de la ladera, mediante un trazado de viario adaptado al terreno.

5.1.2.- Estructura de viario

Vialidad general:

El acceso al Sector se realiza desde la CA-302 mediante dos rotondas de nueva creación, situadas en los extremos Nordeste y Sudeste del Sector, de las cuales parten los dos viales principales del Sector, denominados 1 y 2, que lo atraviesan cruzándose de forma casi ortogonal en una rotonda central. En el límite Norte del Sector un vial lo bordea, siguiendo aproximadamente el trazado del camino vecinal existente y enlaza, mediante otra rotonda con el vial interior (NO-SE), siguiendo hasta el extremo Noroeste del Sector.

El vial 1 tiene una sección prácticamente uniforme, con 7m de calzada, bandas de aparcamiento en batería a cada lado en la mayor parte de su longitud, y acera pavimentada de 2m a cada lado.

Los viales 2 y 4 tienen una sección uniforme, con 7m de calzada, una banda de aparcamiento en batería y acera pavimentada de 2m a cada lado.

El vial 3 tiene una sección compuesta por 7m de calzada, y acera pavimentada de 2m a cada lado. En algunos tramos se ha dispuesto una banda de aparcamiento en batería.

Vialidad interior:

El viario interior tiene las características geométricas que las NN.SS. establecen en el Art. 11.26.23.77. para el uso propuesto.

La totalidad de la vialidad interior tiene carácter privado. En ella se aloja parte de la dotación de aparcamiento público de superficie requerida legalmente.

El viario denominado 5, que parte del viario 3 hacia el interior de la zona de vivienda colectiva termina en una rotonda. Tiene una sección de calzada de 7m, con una banda de aparcamiento en batería y acera de 2m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

El viario denominado 6 que tiene dos accesos desde el vial 2, en su tramo norte, tiene forma anular y da acceso a la manzana del área de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, adaptando su forma a la topografía del terreno. Su sección es uniforme, con 7m de calzada, una sola banda de aparcamiento en batería y acera de 2m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

Los viales localizados en las áreas de vivienda unifamiliar en hilera se definen como de tráfico compartido, con una sección de 7m y una banda de aparcamiento en línea.

Vialidad de acceso:

La vialidad de acceso es de carácter privado y tiene una sección de 5m con el fin de cumplir las condiciones de accesibilidad de las NNSS y de la normativa sectorial.

5.1.3.- Reservas y cesiones

La ubicación de los espacios libres y de los equipamientos comunitarios ya estaban previstos en las NN.SS. las primeras en dos áreas boscosas y de gran pendiente situadas en el extremo NO y al sur del sector.

Dotaciones fijadas en ficha del sector	
Total	31.161 m ²
Sistema de espacios libres	22.307 m ²
Equipamiento comunitario	8.854 m ²

El sistema de espacios libres tiene el carácter de público según lo establecido en el Art. 40 de la Ley 2/2001.

5.1.4.- Dotación de aparcamientos

La Ley 2/2001 establece una dotación de 1 plaza por cada 50 m² lucrativos, de los cuales la mitad ha de ser pública.

El total de m² edificables del Sector es de 73.460 m², con lo que el requerimiento de la Ley supone la previsión de una dotación de 1.470, la mitad de ellas, como mínimo, deberán ser de aparcamiento público.

Se proyectan 738 plazas, que supera el mínimo requerido, que distribuyen de la manera siguiente:

- Vial 1 tramo oeste: 219 plazas en batería
- Vial 1 tramo este: 64 plazas en batería
- Vial 2 tramo norte: 76 plazas en batería
- Vial 2 tramo sur: 18 plazas en batería
- Vial 3: 93 plazas en batería
- Vial 4: 23 plazas en batería
- Vial 5 (vial interior colectivas): 61 plazas en batería
- Aparcamiento público en zona de vivienda colectiva: 55 plazas en batería
- Vial 6 (vial interior zona unifamiliar): 70 plazas en línea
- Vialidad compartida: 59 plazas en línea

Total: 738 plazas.

El resto de plazas de aparcamiento, de carácter privado, se situarán en el interior de las edificaciones. Se deberá dotar de un número de plazas no inferior a 732.

5.1.5.- Infraestructuras

El Plan Parcial debe contener la determinación del trazado, como mínimo, de los siguientes servicios: abastecimiento, riego e hidrantes, alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y 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

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA.

La dotación establecida es de 300 litros/habitante/día según Art. 10.24.2.5.NN.SS y 350 en caso de vivienda unifamiliar. Se calcula la población en base al número máximo de viviendas y considerando 4 personas por vivienda. Se estima una población de 1.452 habitantes. Así pues, la dotación diaria requerida es de 475 m³/día, con un caudal medio de 5,05 litros/segundo y agrupado el consumo en 10 horas (coeficiente punta de 2,4) de 12,0 litros/segundo.)

La conexión de la red de abastecimiento con la red general municipal se realiza en las condiciones y lugar indicados por los servicios técnicos municipales y el Servicio de Aguas tras consulta realizada, y así se refleja en los planos correspondientes. Se deberá realizar la conexión con la red existente, situada a unos 520 metros en dirección al Alto de Maño. También deberá ejecutarse la reposición de la red que discurre por la CA-302, exterior al ámbito del sector.

Se contemplará la instalación de hidrantes, siguiendo las determinaciones de la NBE-CPI/96 y de aquellas directrices derivadas de las ordenanzas municipales. Deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

En el plano denominado Red de abastecimiento, se grafía el esquema de red propuesto, así como la conexión con la red existente. El Proyecto de Urbanización concretará el diseño definitivo y su dimensionado.

- Saneamiento

Se plantea una red separativa de aguas pluviales y fecales. Se grafían las redes propuestas en el sector en el plano denominado Red de Saneamiento. Se corresponden con las redes indicadas como propuesta en las propias NN.SS. La topografía del sector permite resolver adecuadamente el saneamiento del sector mediante transporte por gravedad en la mayor parte del ámbito excepto en lo que corresponde al saneamiento de la zona norte, situada en la cota más baja.

El Proyecto de Urbanización concretará el diseño definitivo y su dimensionado, que cumplirán los mínimos establecidos en la Norma NTE-ISA.

- Energía Eléctrica

En el proyecto de urbanización se incluirá la desviación y enterramiento de las líneas aéreas que cruzan el sector. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarios. Los centros de transformación se alojarán preferentemente en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en los cierres o cercas o situarse en la correspondiente zona autorizada de la edificación, evitando los centros subterráneos. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

La ubicación de armarios de control o acometida, los centros de transformación y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales y las superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpen el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

- Alumbrado Público.

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema garantizará un nivel de iluminación de 10 lux en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de VSAP. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas y se proyectará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y demás normas vigentes.

- Telecomunicaciones.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general para telecomunicaciones. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras.

Jardinería.

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficie de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento y en las zonas de césped se incluirá sistema de riego.

Dentro del sistema de Espacios libres se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada.

Mobiliario urbano.

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación. Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector.

Red de depósitos de residuos urbanos.

Se dispondrá de una red formada por puntos de recogida de depósitos urbanos, con contenedores normalizados y accesible desde los viales, que se señala en los planos correspondientes.

5.2.- RESUMEN DE SUPERFICIES RESULTANTES

CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL

USOS	Superficie (m2)	Aprovechamiento lucrativo (m2c)
Sistemas Generales (Total)	1.579	
CA-302 (724,70 m2) Área de servidumbre (854,30 m2)		
Red Vial Pública	22.466	
Red Vial Privada	10.858	
Aparcamiento público en parcelas privadas	1.153	
Espacios Libres	22.307	
Equipamiento	8.854	No computable
Residencial	98.126	73.460
Total	165.343	

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

MANZANA	Superficie neta m2	Superficie edificable m2 construidos	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento U.A.
1 - VC	21.868	21.136	1	21.136
2 - VC	4.496	5.284	1	5.284
3 - VF1	16.542	11.520	1	11.520
4 - VF1	21.201	14.880	1	14.880
5 - VF1	5.820	4.320	1	4.320
6 - VF2	28.199	16.320	1	16.320
Parcela equipamiento comunitario	8.854	-	-	-
TOTAL PLAN PARCIAL	165.343	73.460		73.460

6.- PLAN DE ETAPAS

6.1.- Plan de etapas

A los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos de equidistribución, cesiones obligatorias y urbanización, se plantea una actuación en etapa única. Se incluyen las obras precisas para conectar con las redes principales de infraestructuras.

No obstante, los proyectos de edificación sobre las parcelas edificables resultantes del Proyecto de Compensación podrán ser desarrollados por fases.

6.2.- Plazos.

El plazo previsto para el cumplimiento de los deberes de urbanización es de 48 meses contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. El documento contendrá las soluciones técnicas adecuadas para garantizar los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Abarcará el ámbito del sector y aquellas zonas exteriores al mismo, reflejadas gráficamente.

El plazo el cumplimiento de los deberes de edificación se establece en 48 meses a partir del la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya finalizado la totalidad de las obras de urbanización básica y las de urbanización complementaria correspondientes al viario que da frente a cada 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 acotan en el tiempo del desarrollo de la actuación, como garantía del desarrollo coherente del conjunto, y son suficientes, debido a su amplitud temporal, para que ese desarrollo pueda hacerse efectivo.

7.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El estudio económico se refiere a la totalidad del ámbito del Plan Parcial y el objeto es la evaluación y viabilidad económicas de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Se realiza de acuerdo con el establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Reglamento de Planeamiento, Art. 55 y 63 (RD 2159/1978 de 23 de junio).

7.1.- Objeto y extensión del estudio

Para ello se procederá a la comprobación de los siguientes aspectos:

- Por un lado, que los precios del suelo urbanizado resultante para la edificación sean adecuados a los precios actuales de mercado.
- Por otro lado, que las cargas derivadas del desarrollo del Plan Parcial sean viables económicamente y no superen los porcentajes modales.

7.2.- Proceso de estudio

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector tomando como base las mediciones practicadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Puesto que esta valoración se realiza con carácter previo a la redacción del Proyecto de urbanización, y debido a las especiales características del terreno y a la escasa dotación de infraestructuras existentes en la actualidad, se considera que un método analítico de valoración, basado en la medición estimativa de unidades de obra a las que se aplican precios de mercado es más fiable que un método basado en estimaciones estadísticas.

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

Se incorpora al estudio una estimación del valor de las indemnizaciones que sean procedentes en los casos de obligada reparcelación que se produzcan con motivo de la actuación.

Con este proceso se obtienen unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie total de metros cuadrados construidos. De esta forma se obtendrán unos valores medios generales de repercusión por metro cuadrado de edificación.

Se puede llegar de esta forma a determinar para cada uno de los usos previstos por el Plan Parcial, habida cuenta de la superficie edificada de cada uno de los Usos, en función de su capacidad de comercialización, las cargas que les corresponde soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece para cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar la adecuación a las posibilidades económico financieras generadas por los posibles valores del suelo resultante, de los costes resultantes de la evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

7.3.- Análisis de costes

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán repercutirse en su día en la forma oportuna para mantener el equilibrio planteado en este estudio.

Num. Medición	Unidad	Concepto	Precio Unitario (Euros)	Precio Total (Euros)
1.	25.000 M3	Excavación Red viaria/plataformas	27	675.000
2.	18.500 M3	Relleno y compactado Red viaria/plataformas	24	444.000
3.	24.900 M2	Calzada Red Vial general	30	747.000
4.	4.280 M2	Acera Red Vial general	45	192.600
5.	4.400 M2	Vial compartido/aparcamientos	30	132.000
6.	1.700 MI	Red de saneamiento de pluviales	58	98.600
7.	1 Ud	P.A. conexión cauce natural	15.000	15.000
8.	1.800 MI	Red de saneamiento de fecales	58	104.400
9.	1.480 MI	Red general de energía en baja tensión, incluido C.T. y Red de acometida en media	45	66.600
10.	1 Ud	P.A. soleramiento línea media tensión	40.000	40.000
11.	2.750 MI	Red de alumbrado público red viaria y espacios libres	30	82.500
12.	2.750 MI	Red de canalización telecomunicaciones	15	41.250
13.	2.700 MI	Red de abastecimiento de agua e hidrantes	55	148.500
14.	1.500 M2	Pavimentación y jardinería red viaria y espacios libres	15	22.500
15.	1 Ud	P.A. Demoliciones	6.000	6.000
		TOTAL		2.815.950

TOTAL EJECUCION MATERIAL	2.815.950,00 €
13 % GASTOS GENERALES.....	366.073,50 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	168.957,00 €
TOTAL PRESUPUESTO	3.350.980,50 €

7.4.- Repercusión de costes de suelo urbanizado.

El coste global anteriormente obtenido se distribuye en 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 tamaño y tipología similares.

- Superficie total de la parcela	165.343 m2
- Superficie construida total	73.460 m2
- Número de viviendas	359 viviendas
- Repercusión de coste de urbanización por m2 de parcela	20,25 €/m2
- Repercusión media de coste de urbanización sobre m2 construido	43,82 €/m2c
- Repercusión de coste de urbanización por vivienda.	9.334,20 €/viv

Las repercusiones obtenidas en este estudio económico arrojan un amplio margen para el valor del suelo, por lo que pueden ser utilizados como índices que demuestran en principio la viabilidad económica de la actuación.

La Promotora

Los Arquitectos

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

F. Javier Carnero Fernández
Palmira Dorado Anero

ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

INDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....

ARTÍCULO 1. 1.- NATURALEZA JURÍDICA.....

ARTÍCULO 1. 2.- OBJETO.....

ARTÍCULO 1. 3.- VIGENCIA.....

ARTÍCULO 1. 4.- EFICACIA.....

ARTÍCULO 1. 5.- MODIFICACIÓN.....

ARTÍCULO 1. 6.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....

ARTÍCULO 1. 7.- INTERPRETACIÓN.....

ARTÍCULO 1. 8.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.....

El Plan Parcial incorpora determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.....

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....

ARTÍCULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO.....

ARTÍCULO 3.2.- CONDICIONES DE USO DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES.....

ARTÍCULO 3.3.- CONDICIONES DE USO DEL ÁREA DOTACIONAL.....

ARTÍCULO 3.4.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.....

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES.....

ARTÍCULO 4.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....

4.2.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....

4.3.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DEL PLAN PARCIAL.....

ARTÍCULO 4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.....

4.4.1. DISPOSICIONES COMUNES.....

4.4.1.1.- ALTURA MÁXIMA.....	.....
4.4.1.2.- CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	.....
4.4.1.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	.....
4.4.1.4.- PARTICIPACIÓN EN EL USO COMUNITARIO DE PARTE O LA TOTALIDAD DE LA PARCELA.....	.....
4.4.1.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	.....
4.4.2.- ORDENANZA DE VIVIENDA COLECTIVA.....	.....
4.4.2.1. Tipología.....	.....
4.4.3.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.....	.....
4.4.3.1. Tipología.....	.....
4.4.4.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA.....	.....
4.4.4.1. Tipología.....	.....
ARTÍCULO 5. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELAS.....	.....
CAPÍTULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN ÁREAS DOTACIONALES.....	.....
ARTÍCULO 5.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	.....
ARTÍCULO 5.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
CAPÍTULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES.....	.....
ARTÍCULO 6.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	.....
ARTÍCULO 6.2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	.....
ARTÍCULO 6.3. ALTURA MÁXIMA.....	.....
CAPÍTULO 7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE VIARIO PRIVADO DE SERVICIO Y ACCESOS A GARAJES Y APARCAMIENTOS, Y PARCELAS DE APARCAMIENTO.....	.....
ARTÍCULO 7.1. VIALES PRIVADOS DE SERVICIO Y ACCESO A GARAJES Y APARCAMIENTOS.....	.....
CAPÍTULO 8. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....	.....
ARTÍCULO 8.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	.....
ARTÍCULO 8.2. URBANIZACIÓN BÁSICA.....	.....
ARTÍCULO 8.3. URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.....	.....
ARTÍCULO 8.4. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.....	.....
ARTÍCULO 8.5. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	.....
ÍNDICE DE PLANOS.....	.....

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. 1. - NATURALEZA JURÍDICA

Las disposiciones, determinaciones, condiciones y ordenanzas Reguladoras contenidas en las Normas Subsidiarias y de Planeamiento del Ayuntamiento de Sta. Cruz de Bezana son de plena aplicación, siendo las presentes ordenanzas complementarias de aquellas y participando de su carácter normativo.

ARTÍCULO 1. 2.- OBJETO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Sector 102, delimitado según el procedimiento establecido por las vigentes NN.SS. de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.

ARTÍCULO 1. 3.- VIGENCIA.

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

ARTÍCULO 1. 4.- EFICACIA

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

ARTÍCULO 1. 5.- MODIFICACIÓN.

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

ARTÍCULO 1. 6.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Las determinaciones de las NN.SS de Santa Cruz de Bezana adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas, en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa y precisa.

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

CORRESPONDENCIA NORMATIVA GENÉRICA

Suelo urbanizable	Suelo urbano
U22	U2

ARTÍCULO 1. 7.- INTERPRETACIÓN

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

- La legislación estatal y autonómica vigentes.
- Las Normas Subsidiarias y de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.
- En caso de discrepancia entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá el texto sobre el dibujo; en las discrepancias entre documentos gráficos, el de mayor escala sobre el menor; y en caso de discrepancia entre documentos escritos prevalecerá el texto de las Ordenanzas.

ARTÍCULO 1. 8.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.

El Plan Parcial incorpora determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio y deberán observarse en los proyectos que desarrollen el Plan Parcial y son las siguientes:

- La asignación de usos pormenorizados.
- La red viaria de carácter público.
- Las dotaciones de carácter público.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como propuestas iniciales, que requerirán para su modificación la exposición razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan, y son las siguientes:

- Ordenación en detalle.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento.
- Red eléctrica y de Alumbrado.
- Red de residuos sólidos.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 2.1.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución.

El Sistema de actuación aprobado es el de Compensación que se realizará conforme a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la aprobación de los estatutos y Bases de Actuación, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación, y la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de urbanización.

ARTÍCULO 2.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se redactará un proyecto de urbanización único para todo el ámbito del Plan Parcial. Incluirá las zonas exteriores al mismo que sean necesarias para realizar las conexiones precisas con las infraestructuras generales.

ARTÍCULO 2.3.- FACULTADES, DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan Parcial del sector 102, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que as NNSS asignan a este suelo. Todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley de Cantabria 2/2001 y las NN.SS. de Bezana establece previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

Los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento tipo que las NN.SS. asignan al Sector, si bien el derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en el Sector están obligados a:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de parques y jardines públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, así como los viales de carácter público urbanizados. También a la cesión del 10% del aprovechamiento del sector.
- A costear la urbanización en los términos señalados por los Art. 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión urbanística.

ARTÍCULO 2.4.- REQUISITOS PARA EJERCER EL DERECHO A EDIFICAR.

Una vez aprobados el Plan Parcial, proyecto de urbanización y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

A estos efectos se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos definidos como tales en el Art. 8.2. de estas Ordenanzas, así como su conexión con las redes exteriores. Se entenderá por urbanización complementaria la instalación de los servicios urbanos definidos en el Art. 8.3. de estas Ordenanzas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE 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:

- Uso residencial.
- Uso dotacional, equipamiento comunitario educativo.
- Espacios Libres.
- Vialio público.
- Vialio privado.
- Aparcamiento público en parcela privada.

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

ARTÍCULO 3.2.- CONDICIONES DE USO DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES

El uso característico es el residencial familiar y colectiva. Son usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales (2)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (1)
- Instalaciones hoteleras.
- Locales de reunión.(4).
- Talleres (1).
- Garajes y servicios del automóvil (2).
- Colectivo escolar (1 y 3).
- Colectivo cultural (1 y 3).
- Colectivo asociativo (1 y 3).
- Colectivo religioso (1 y 3).
- Colectivo institucional (1 y 3).
- Colectivo asistencial (1 y 3).
- Colectivo otros (1 y3).
- Deportivo(1y 2).

Son usos prohibidos el resto.

La nomenclatura corresponde a la utilizada en las Condiciones Particulares a los Usos contenidas en las NN.SS. en su título Decimotercero.

ARTÍCULO 3.3.- CONDICIONES DE USO DEL ÁREA DOTACIONAL.

Corresponden a aquella área que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de Sistemas Locales de equipamiento dotacional y se encuentra grafada en el plano de zonificación.

El uso contemplado es el siguiente:

- Equipamiento educativo

ARTÍCULO 3.4.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Corresponden a aquellas zonas 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 el deportivo y el socio-cultural.

Se admiten los aparcamientos en el subsuelo y en superficie, en este caso, sin que pueda superarse el 15% de la superficie total.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 4.1.- CONDICIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

Las condiciones generales de la edificación, de la ejecución de la urbanización y de la edificación, condiciones higiénicas, ambientales, de composición, estéticas, en relación con los espacios públicos, de seguridad, relativas a los usos descritos en las NN.SS. son de plena aplicación, además de la normativa sectorial que le afecte.

Las determinaciones de carácter general se indican en los siguientes apartados.

4.1.1.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas previsto en este Plan Parcial es 359 viviendas, 196 unifamiliares y 163 colectivas, correspondiente a una densidad máxima de 12 viv./Ha en el tipo familiar y de 10 viv./Ha en el tipo colectiva. La densidad se calcula a partir de la superficie del sector, de 165.343 m², de la superficie de 1.579 m² correspondiente a los sistemas generales, que resulta de 163.764 m².

4.1.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

La superficie edificable máxima prevista en el Plan Parcial en aplicación de las determinaciones de las NNSS es de 73.460m².

Esta cifra de edificabilidad máxima lucrativa resulta de aplicar a la superficie neta del sector, de 163.244,30 m², el coeficiente de edificabilidad asignado por las NNSS al sector, de 0,45 m²/m². Se ha deducido la superficie de viario público existente.

4.1.3.- OCUPACIÓN MÁXIMA.

1. La ocupación máxima sobre rasante de la edificación, que quedará comprendida en el interior de las áreas de movimiento sobre rasante, se limita a un máximo del 20% de la superficie neta del sector, de 163.244,30 m², que resulta una superficie máxima de ocupación de 32.648,86 m².

2. La ocupación bajo rasante será igualmente como máximo el 20%, es decir, de 32.648,86 m², coincidiendo o no con la planta baja.

ARTÍCULO 4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.**ARTÍCULO 4.2.1. DISPOSICIONES COMUNES.****4.2.1.1.- ALTURA MÁXIMA.**

1. Altura máxima de la edificación: 6,5m.
2. La altura máxima en número de plantas es de dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajocubierto o ático retranqueado, en las condiciones generales establecidas, y sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.

4.2.1.2.- CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. Longitud mínima de fachada: 6,5m.
2. Longitud máxima para adosamientos: 40 m.

4.2.1.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS.

El área de movimiento de la edificación está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en los que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes:

- Distancia a colindante 3m salvo adosamiento.
- Separación mínima de edificios en la misma parcela 6m
- Distancia a carreteras: 16 m a eje
- Red Autonómica CA-302 10m a eje
- Red Genérica NN.SS. 6,50 m a eje
- Vialidad compartida

4.2.1.4.- PARTICIPACIÓN EN EL USO COMUNITARIO DE PARTE O LA TOTALIDAD DE LA PARCELA.

Podrán establecerse parcela o parcelas de uso común como espacio libre o equipamiento deportivo, ambos de carácter privado, en parte o la totalidad del suelo no construido.

4.2.1.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Vivienda unifamiliar: 2 plazas por vivienda.
Vivienda colectiva, productivo y otros usos compatibles: 1 por cada 80 m² construidos.

El número de plazas de aparcamiento será por lo tanto, 392 correspondientes a las viviendas unifamiliares. Para el resto de edificabilidad de 26.364 m², con la fórmula indicada resultarían las plazas necesarias para cumplir las dotaciones legales requeridas, de 340 plazas. En total suman 732 plazas.

El número de plazas calculado de 732 plazas de aparcamiento en el interior de parcelas privadas completa la dotación de aparcamiento público de 738 plazas, sumando en total las 1.470 plazas requeridas.

Se cumplen así las dotaciones mínimas definidas en la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico, en la que se establece un mínimo de una plaza de aparcamiento público en suelo urbano no consolidado y urbanizable cada 50m² construidos, cualquiera que sea su uso.

4.2.1.6.- CONDICIONES ADICIONALES.

1. Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo del proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
2. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.

4.2.2. ORDENANZA DE VIVIENDA COLECTIVA.**4.2.2.1. Tipología.**

Se admiten las siguientes tipologías:

- Edificios exentos.

4.2.2.2. Densidad.

El número máximo de viviendas es de 163.

4.2.2.3. Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante es de 11.688,86 m².

La ocupación máxima bajo rasante es de 16.150,86 m².

La ocupación se distribuye de la siguiente forma en las dos manzanas edificables:

MANZANA	OCUPACIÓN S/RASANTE (m ²)	OCUPACIÓN B/RASANTE (m ²)
VC-1	9.448,86	12.931,86
VC-2	2.240	3.219

4.2.2.4. Parcela mínima.

A efectos de segregación por parcelas y reparcelaciones se entiende por parcela mínima bruta la que tiene una superficie mínima de 700 m² y un frente mínimo de parcela de 14m.

4.2.2.5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 26.420 m².

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)
VC-1	21.136
VC-2	5.284

4.2.3. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.**4.2.3.1. Tipología.**

Se admiten las siguientes tipologías:

- Exentos.
- Agrupados.
- Adosados.

4.2.3.2. Densidad.

Se establece una densidad de vivienda que se calcula a partir de una parcela mínima resultante de 350 m² por vivienda calculado sobre la superficie bruta de cada manzana o lote edificable.

El número máximo de viviendas es de 196.

4.2.3.3. Ocupación.

La ocupación máxima es de 20.960 m² en total, distribuida en 12.800 m² en el área denominada VF1 y 8.160 m² en el área VF2, según se refleja en el cuadro resumen.

La ocupación máxima bajo rasante es de 16.498 m². Se distribuye en 12.800 m² en el área VF1 y 3.698 m² en el área VF2.

La ocupación se distribuye de la siguiente forma en las dos manzanas edificables:

MANZANA	OCUPACIÓN S/RASANTE (m ²)	OCUPACIÓN B/RASANTE (m ²)
3	4.800	4.800
4	6.200	6.200
5	1.800	1.800
6	8.160	3.698

4.2.3.4. Parcela mínima.

1. Parcela mínima bruta: 700 m².
2. Parcela mínima resultante: 350 m².
3. Frente mínimo a vialidad: 10m. esta medida podrá reducirse a 3,50m para parcelas con capacidad para un máximo de dos viviendas familiares.
4. Las parcelas existentes en el momento de la aprobación de las NN.SS. de inferior cuantía serán admisibles siempre que en ellas se pueda materializar al menos 240 m² de edificación, correspondiente a la ordenanza U2, con estricto respeto a reglas de distancias y colindancias.

4.2.3.5. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima total de 47.040 m², 30.720 m² corresponden al área VF1 y los restantes 16.320 m² al área VF2. Se distribuye en las manzanas según se refleja en el cuadro resumen:

MANZANA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)
3	11.520
4	14.880
5	4.320
6	16.320

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELAS.

A las manzanas edificables se les asigna una edificabilidad y ocupación máximas, así como un número máximo de viviendas.

La densidad en las áreas de vivienda unifamiliar, se calcula respecto de la superficie bruta de cada manzana a la que se aplica la superficie de parcela mínima resultante, de 350 m². Para ello se especifica además de la superficie neta de cada manzana edificable, su superficie bruta.

Las condiciones de la edificación se concretan en el siguiente cuadro resumen:

Manzana	Superficie neta (m ²)	Superficie bruta a efectos de densidad (m ²)	Número máximo viviendas	Ocupación s/r (m ²)	Superficie edificable (m ²)
1 (VC)	21.868	-	-	9.448,86	21.136
2 (VC)	4.496	-	-	2.240	5.284
Total Colectiva/ otros usos compatibles	26.364		163	11.688,86	26.420
3 (VF1)	16.542	17.703	48	4.800	11.520
4 (VF1)	21.201	23.141	62	6.200	14.880
5 (VF1)	5.820	6.528	18	1.800	4.320
Subtotal VF1	43.563		128	12.800	31.200
6 (VF2)	28.199	34.032	68	8.160	16.320
Total Unifamiliar	71.762		196	20960	47.040
TOTAL	98.126		359	32.648,86	73.460

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN ÁREAS DOTACIONALES**ARTÍCULO 5.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

Educativo: 0,50 m²/m²
Parque deportivo: 0,40 m²/m²
Equipamiento social: 0,90 m²/m²

ARTÍCULO 5.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

ARTÍCULO 5.3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Se deberá prever en el interior de la parcela la dotación exigida por la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico, en la que se establece un mínimo de una plaza de aparcamiento público por cada 50m² construidos, cualquiera que sea su uso.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES**ARTÍCULO 6.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las estrictamente necesarias para el desarrollo de los usos complementarios definidos en las Normas: Local de Reunión en nivel 1, recreo y expansión y el deportivo público y al aire libre.

ARTÍCULO 6.2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima permitida será 0,10 m²/m²

ARTÍCULO 6.3. ALTURA MÁXIMA

Las posibles edificaciones se desarrollarán en una única planta, con una altura máxima total de 4 metros.

ARTÍCULO 6.3. PLANTACIONES MÍNIMAS.

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 6.15.1.5. NN.SS, se destinan zonas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger como mínimo tres árboles por vivienda o 100 m² edificables de suelo productivo. Resulta un mínimo de plantaciones de 1.138 árboles,

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE VIARIO PRIVADO DE SERVICIO Y ACCESOS A GARAJES Y APARCAMIENTOS, Y PARCELAS DE APARCAMIENTO.**ARTÍCULO 7.1. VIALES PRIVADOS DE SERVICIO Y ACCESO A GARAJES Y APARCAMIENTOS.**

En este viario de servicios y acceso, de carácter privado está prohibida cualquier tipo de construcción sobre rasante excepto las imprescindibles para resolver los accesos al aparcamiento previsto bajo rasante.

Son espacios destinados a urbanización viaria y aparcamiento comunitario, constituyendo una urbanización privada. Los aparcamientos comunitarios obtenidos como anexos a este viario de servicio, en el ámbito de urbanización privado, pueden ser reclamados por el Ayuntamiento para su uso público, en los términos contemplados en el punto 4 del artículo 40 de la Ley 2/2001.

7.2. PARCELA DE APARCAMIENTO.

Corresponden a las parcelas así caracterizadas en los planos de calificación y ordenación. Son de titularidad privada. Se les ha asignado un uso exclusivo de aparcamiento comunitario de uso público, contemplándose este uso en superficie, en el contexto de urbanización privada.

Estas parcelas pueden ser reclamados por el Ayuntamiento para su uso público, en los términos contemplados en el ya mencionado punto 4 del artículo 40 de la Ley 2/2001.

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN**ARTÍCULO 8.1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del Sector. Tendrá 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 .
- Red de Riego e hidrantes contra incendios.
- Red 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 deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, verificando que éstos tienen suficiente dotación o capacidad.

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

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

En lo relativo a 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 Normas , 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.

ARTÍCULO 8.2.- URBANIZACIÓN BÁSICA

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 la redes exteriores.

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillos y base del firme.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- Parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

ARTÍCULO 8.3.- URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA

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

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas.
- Pavimento de aceras públicas. Capa de rodadura del pavimento de viales y aparcamiento.
- Red de riego e hidrantes.
- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para que se haya concedido licencia de edificación.
- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- Red de residuos urbanos.
- Alumbrado público.

ARTÍCULO 8.4.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

El preceptivo Proyecto de Urbanización concretará las condiciones efectivas de ejecución material, 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 Proyecto de Urbanización concretará la red peatonal de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad. A estos efectos contemplará la disposición de plazas de aparcamiento para minusválidos.

ARTÍCULO 8.5.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización se tramitará y aprobará conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Cantabria2/2001de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

ARTÍCULO 9. ORDENANZAS REGULADORAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.**Tratamiento y estética de la edificación.**

Se prohíben los edificios con longitud de fachada superior a 40 metros.

El tratamiento de las fachadas utilizará materiales acordes con los usados en la zona. Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores disonantes con los de la edificación tradicional dominante en el área de influencia. Las medianeras que puedan permanecer descubiertas llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Las pendientes de cubierta no podrán superar los 45 grados, pudiendo llegar a ser planas a modo de terraza. La cubierta quedará dentro de la envolvente teórica definida en las NN.SS. (Art.10.24.3.27). La altura de la cumbre no podrá sobrepasar los 4,5 metros medidos desde la cara inferior del último forjado. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario y espacios públicos. El tratamiento, material y color de las cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para solicitud de licencia.

Tratamiento de espacios libres y zonas verdes.

Se limita la pavimentación al 20% de su superficie como máximo con destino a sendas peatonales, áreas de juego o similar, adaptándose en lo posible a la rasante natural del terreno. Se limitarán los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

Tratamiento de las rasantes.

Se plantean niveles máximos de adaptación de las rasantes de proyecto a la rasante natural.

Tratamiento de la Urbanización.

En la pavimentación y recorridos del viario compartido y de los peatonales se utilizarán materiales no disonantes con el entorno. Siempre que sea posible se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales. Se limita la altura de los cierres de las parcelas privadas a una altura de un metro de fábrica, sobre el cual sólo se admitirán cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máximo.

Instalaciones. Señalización. Publicidad.

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 y el paisaje existente. La señalización se limitará a la propia del viario y de la urbanización, pudiéndose integrar en ella publicidad de orientación. Se prohíbe expresamente la publicidad de carteles aislados, cualquiera que sea su tamaño y localización.

Santander, Junio de 2008

La Promotora

Los Arquitectos

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

F. Javier Carnero Fernández
Palmira Dorado Anero

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.- PLANO TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN.
- 3.- PLANO CATASTRAL.
- 4.- EDIFICACIONES Y SERVICIOS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 5.- EDIFICACIONES Y SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO.
- 6.- EDIFICACIONES Y SERVICIOS EXISTENTES. ELECTRICIDAD.
- 7.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
- 8.- RED VIARIA.
- 9.- RED VIARIA. PERFILES. SECCIONES TIPO.
- 10.- RED VIARIA. PERFILES. SECCIONES TIPO.
- 11.- RED VIARIA. PERFILES
- 12.- RED VIARIA. PERFILES.
- 13.- RED VIARIA. PERFILES
- 14.- CESIONES
- 15.- EDIFICACIÓN. ÁREAS DE MOVIMIENTO. ALINEACIONES MÁXIMAS.
- 16.- PLATAFORMAS DE EDIFICACIÓN.
- 17.- ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 18.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 19.- RED DE SANEAMIENTO.
- 20.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

ANEXO AL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

A partir del estudio elaborado por la empresa ENEL-VIESGO en relación con las infraestructuras exteriores a cada sector de 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 359, esto supone un incremento del coste que figura en el estudio económico-financiero de 502.600 euros.

La estimación del Presupuesto de Urbanización resultante del estudio económico-financiero asciende a 3.350.980,50 € (apartado 7.3. de la memoria). A esta cantidad deben añadirse 502.600 € en concepto de repercusión por obras de infraestructura eléctrica exterior, con lo que el Presupuesto total será de 3.853.580,50 €.

La obligación del promotor consiste en una garantía mediante aval bancario del 2% del coste real y efectivo de la inversión, que asciende esta última a 3.853.580,50 €.

El aval resultante será, por tanto, de 77.071,61 € (=2% sobre 3.853.580,50).

Santander, Junio 2008

Fdo.: Fco. Javier Carnero Fernández
Palmira Dorado Aneró

Arquitectos

A continuación se adjunta el plano de prefiguración de esta infraestructura para el término municipal de Sta. Cruz de Bezana, elaborado por ENEL-VIESGO y considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha de 28 de mayo de 2008.

- En desarrollo de este Plan Parcial se contemplarán itinerarios peatonales alternativos con la pendiente máxima del 6%, en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Cantabria 3/1996, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En relación con la dotación de aparcamiento públicos para personas con movilidad reducida se atenderá al más exigente estándar municipal de una plaza de aparcamiento por cada 30 proyectadas, conforme a lo previsto en la normativa municipal (Art. 11.26.16.52), más exigente que de la Ley de Accesibilidad de Cantabria 3/1996 (una por cada 50 plazas). Estos extremos se verificarán en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se deriven de esta planificación.
- Se verificará en el desarrollo del Plan Parcial el mantenimiento de las plazas mínimas de aparcamiento previstas en cumplimiento del estándar del Art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001, no pudiendo reducirse como consecuencia de accesos a edificaciones u otras circunstancias.
- Se incorporan las condiciones de la Estimación de Impacto Ambiental y las consideraciones del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria. Se establece la obligación del cumplimiento de ambos, que se refieren básicamente a las condiciones de ejecución de la urbanización, completando las determinaciones del Plan, sin contradecirlas. A estos efectos se adjuntan a continuación fotocopias de los respectivos informes que tendrán carácter obligatorio y normativo.
- Por último se completa lo indicado en el Art. 1.3. de la Memoria del Plan Parcial, relativo a la acreditación de la solvencia económica del promotor.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2001, el promotor, manifiesta y acredita su voluntad de llevar a cabo la iniciativa urbanística contando con fondos propios, ajenos y fuentes de financiación adecuadas para ello. En cuanto a los fondos propios el promotor, conforme al depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 (último en el que las cuentas han sido aprobadas según la legislación mercantil), y conforme al balance de situación que se incorpora al Plan Parcial, tiene unos beneficios de 118.310.000.- euros, contando con unos fondos propios de 812.891.000.- euros. Igualmente dispone de financiación ajena para ejecutar la iniciativa, como se acredita con el certificado del Banco BEVA (Bilbao Vazcaya Argentaria), acreditando que la sociedad promotora mantiene relaciones estables con esa entidad, ostentando un alto grado de solvencia económica y patrimonial. Estos documentos constan incorporados al expediente administrativo.

Por otra parte, en consonancia con lo establecido en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el 46 del mismo texto y el artículo 58 de la Ley 2/2001 de Cantabria, antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, el Promotor deberá prestar una fianza o aval equivalente al 2 por ciento 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

La Promotora

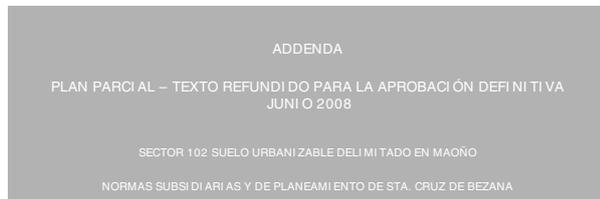
Los Arquitectos

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

F. Javier Carnero Fernández
Palmira Dorado Aneró

ANEJO 1

PLANO DE PREFIGURACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE BEZANA



A tenor de la RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2008 del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, se incorpora un documento anejo o ADDENDA al TEXTO REFUNDIDO en el que se incluyen las determinaciones en ella establecidas y que son las siguientes:

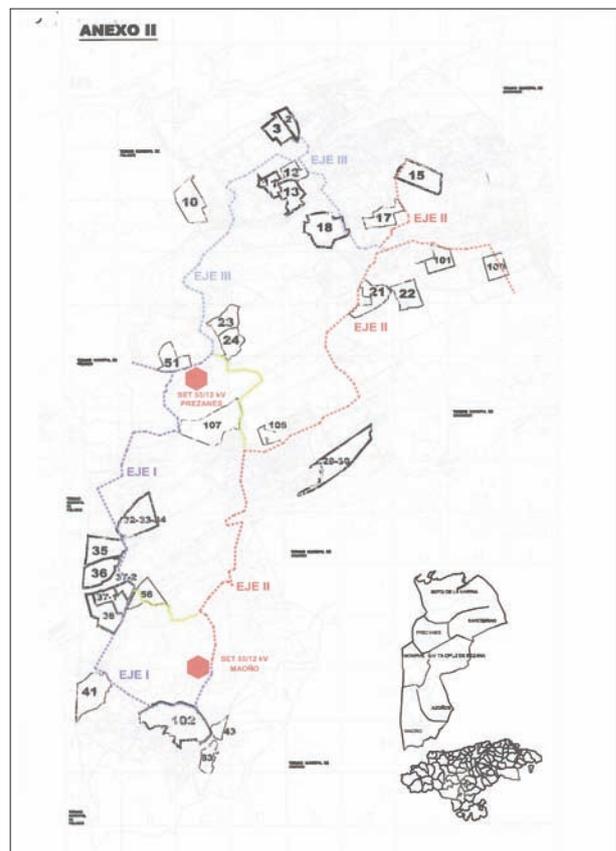
- En relación con la obligación de conexión y refuerzo de la red general de infraestructura de distribución eléctrica, se incorpora una determinación expresa, que puntualiza la genérica e implícita obligación de conexión y refuerzo de estas redes de infraestructura en desarrollo del Plan Parcial, para lo que se incluye el plano de prefiguración de esta infraestructura para el término municipal de Sta. Cruz de Bezana, elaborado por ENEL-VIESGO y considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha de 28 de mayo de 2008.

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 del recurso de suministro de energía eléctrica para la recepción de las obras de urbanización e licencias de primera ocupación de las viviendas o apertura de las actividades de este ámbito. A los efectos se preverán en los proyectos y ejecutará en obra las redes de distribución interiores en el ámbito de la 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 considerada 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 rectificaciones, reorientaciones o ampliaciones 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 eléctrica en el municipio de acuerdo a las determinaciones generales del Plan Parcial en esta materia, ajustándose en cada caso a criterios de adecuación técnica, viabilidad, proporcionalidad, adecuación normativa y cuantos otros redunden en la mejor resolución y eficacia de esta infraestructura.

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



ANEJO 2

ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MEDIDAS CORRECToras

Adjunto se remite Estimación de Impacto Ambiental del Proyecto "Plan Parcial del Sector 102", promovido por Apex Inmobiliaria, ubicado en **Maoño (Santa Cruz de Bezana)**, sin perjuicio de las autorizaciones y/o consideraciones que deban emitir otros Organismos con competencia en el tema.

Así mismo se detallan las competencias y obligaciones que determinan la normativa en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y que recaen en ese organismo al ser la Autoridad Sustantiva por razón de la materia:

- a) El acto administrativo mediante el que éste Órgano Substantivo, por razón de la materia, autorice para la ejecución del proyecto arriba mencionado, debe incorporar de forma explícita que la citada autorización lo es con las condiciones de medidas correctoras de impacto que se recogen en el Informe de Impacto Ambiental presentado por el promotor y las establecidas en la Estimación de Impacto Ambiental que se adjunta, las cuales se incorporarán en el texto del citado Acto Administrativo de autorización según establece el Decreto 50/1991, de 29 de abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria.
- b) A los efectos oportunos, se le comunica que según establece la vigente legislación en materia de evaluación de impacto ambiental para la Comunidad Autónoma de Cantabria, la resolución de discrepancias entre el órgano con competencia sustantiva y el contenido de la Estimación de Impacto Ambiental del proyecto habrá de resolverse conforme establece expresamente el artículo 31 del Decreto 50/1991.
- c) Al objeto de asegurar el cumplimiento del condicionado ambiental del proyecto, se le comunica que, según establece la vigente legislación sobre evaluación de impacto ambiental, corresponde al órgano con competencia sustantiva por razón de la materia la vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la Estimación de Impacto y que, en virtud del artículo 34 del Decreto 50/1991, ésta tendrá como objetivos:
 1. Velar para que, en relación con el medio ambiente, la actividad se realice según el proyecto y según las condiciones en que se hubiere autorizado.
 2. Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en la Estimación de Impacto.
 3. Verificar la exactitud y corrección del Informe de Impacto Ambiental realizado.
- d) Para garantizar el adecuado cumplimiento del contenido de la Estimación recaída sobre el proyecto anteriormente mencionado, ésta Administración ambiental podrá solicitar en todo momento el necesario auxilio administrativo, tanto para recabar información, como para efectuar las comprobaciones que consideren necesarias, conforme establece el art. 32 del mencionado Decreto 50/1991.

Con el fin de poder finalizar nuestro expediente, **les rogamos nos remitan copia de la resolución dictada por Vds.**

Santander, a 6 de junio de 2005
EL JEFE DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Emilio Flor Pérez

ESTIMACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Proyecto: Plan Parcial del Sector 102.

Promotor: Apex Inmobiliaria.

Localización: Maoño, T.M. de Santa Cruz de Bezana.

En relación con el proyecto "Plan Parcial del Sector 102", promovido por Apex Inmobiliaria, y localizado en Maoño, Término Municipal de Santa Cruz de Bezana, esta Dirección General de Medio Ambiente considera lo siguiente:

Antecedentes y síntesis descriptiva del proyecto.

En el presente apartado se realiza una descripción de los antecedentes administrativos y una breve descripción de la actuación.

Los terrenos que se ordenan están situados en el pueblo de Maoño. Limitan al Norte con suelo no urbanizable denominado "Mies de la Fuente" y "El Coterero", al Este con la carretera CA-302, y al Sur y al Oeste con suelo urbano de Maoño.

La superficie total del Sector es de 165.343 m², según medición realizada sobre plano topográfico específico para la redacción del Plan Parcial. Esta superficie total bruta coincide con la indicada en la ficha del Sector 102.

Los terrenos objeto del proyecto tienen en la actualidad un uso de pastizal. Las edificaciones existentes son poco numerosas, de uso residencial aislado, todas ellas de pequeña dimensión.

Existe un camino que, desde la carretera CA-302, da acceso a un pequeño grupo de edificaciones de vivienda unifamiliar, con sus respectivos anejos agrarios.

Las redes de abastecimiento y saneamiento discurren por el viario perimetral y una red de electricidad de media tensión atraviesa el Sector.

La forma y tamaño de la parcelación es variada, alternando parcelas de gran tamaño con parcelas de menor superficie, todas ellas de forma sensiblemente irregular.

La propiedad de las parcelas también es variada. La relación de propietarios del Sector se expone en la Memoria del Plan Parcial.

Las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana clasificaron este suelo como suelo urbanizable no delimitado, que posteriormente pasó a ser suelo urbanizable delimitado en virtud de la aprobación de la Propuesta de Delimitación de Sector de fecha veinticinco de junio de 2004, determinando una tipología mixta de vivienda unifamiliar y colectiva de baja densidad. Su condición limítrofe con el suelo urbano de Maoño es adecuada para plantear una ordenación que configure el crecimiento del núcleo e idónea para la implantación de usos residenciales de baja densidad. La incorporación de estas bolsas de suelo al proceso urbanizador, no significa una mera yuxtaposición de usos, sino que, a través de la transformación de los caminos y carreteras en calles y la materialización de las dotaciones, se consigue formar un sólido entramado entre el núcleo urbano existente y la urbanización proyectada.

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo de una zona de carácter residencial y usos compatibles de alta calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de éste, especialmente en lo que respecta a la integración de la edificación en el territorio.

Es también objetivo explícito de las NN.SS. aportar mediante el desarrollo del sector dos extensas áreas boscosas existentes como reservas de espacios libres públicos y una zona de equipamiento comunitario contigua a una de las áreas de espacios libres. También dotar a esta área de una red viaria y de infraestructuras que permita el crecimiento ordenado del núcleo urbano.

Los principales criterios utilizados en la ordenación del sector son:

- La organización territorial de los ámbitos residenciales adaptándolos a la configuración de elementos existentes como la topografía irregular y las diferentes orientaciones.
- El enriquecimiento del paisaje, con una ordenación de baja densidad adaptada al mismo.
- La localización de los espacios libres y equipamiento comunitario según las directrices de las NN.SS.
- La dotación de una vialidad interior de acuerdo a la normativa municipal, proponiendo viario de tráfico compartido en la medida de lo posible que mejora su integración con el entorno y minimiza su impacto.
- La creación de itinerarios peatonales que permita la accesibilidad a las distintas áreas residenciales y, especialmente, a la zona de equipamiento comunitario y a los sistemas de espacios libres.
- La implantación de la dotación requerida de aparcamiento público con un criterio de adecuación a la configuración del terreno.

La creación de zonas de equipamiento educativo comunitario, de interés para otros usuarios no residentes.

Los parámetros fundamentales de ordenación son los contenidos en la ficha del Sector, así como las condiciones específicas establecidas para la categoría UZ-2. En las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana se resumen de la forma siguiente:

Superficie Bruta del Sector: 165.343 m²

Superficie Neta del Sector: 165.343 m²

Dotación de NN.SS.: P/J/EL=22.307 m²

EC/E = 8.854 m²

Área de Reparto: el propio Sector

Uso característico: residencial

Tipología: UZ-2

Densidad: Unifamiliar 12 viv/ha Colectiva 10 viv/ha

Aprovechamiento tipo: 0,45 m²/m²

Sistema de Actuación: compensación

Ocupación máxima b y s/rasante: 20%

Alturas permitidas: 2 (incluida la p. baja)

Altura máxima: 6,5 m

Aprovechamiento: bajo cubierta computable y limitado al 60 % de la planta inferior

Colindancias: 3 m, salvo adosamiento o agrupación

Fondo máximo: No establece

Longitud mínima: 6,50 m

Longitud máxima: 40 m

Distancia entre edificios: 6 m

Del levantamiento topográfico específico realizado para el desarrollo de este Plan Parcial, a una escala más detallada de la que ha servido para la redacción de las NN.SS., se obtienen los siguientes valores de superficies brutas y netas, descontando la superficie de viario existente. Estas superficies ya fueron determinadas en la delimitación del sector:

Superficie bruta 165.343 m²

Superficie Neta 163.969 m²

Se determina una sola área de reparto a los efectos de equidistribución de aprovechamientos y cargas, cuyo ámbito es la totalidad del sector delimitado.

A partir de las Superficies Netas, la edificabilidad total lucrativa materializable resulta: 163.969 m² x 0,45 Ua/ m² = 73.786 m².

Para la asignación de los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología se entiende que ha de ser el uso residencial y la tipología vivienda unifamiliar el característico, lo que supone tendrá el valor unidad. A pesar de que se han distinguido tres clases de vivienda unifamiliar: en hilera, pareada y aislada, no se ha considerado pertinente establecer diferenciaciones entre ellas, ya que la aplicación de los parámetros en cada caso, da como resultado aprovechamientos muy similares. Lo mismo ocurre con la tipología de vivienda colectiva.

Por lo tanto, se ha considerado un coeficiente de ponderación relativa de la unidad para todos los usos y tipologías proyectados.

El derecho de aprovechamiento patrimonializable de los propietarios igual al 90% de la superficie aportada por el aprovechamiento tipo, es decir 66.407 m², y el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento será de 7.378 m².

La cesión obligatoria de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a 7.378 m². Su emplazamiento y su concreción se propondrá por la respectiva Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación. La valoración, para el caso de que el Ayuntamiento no haga uso del aprovechamiento que le corresponde, se establecerá igualmente en el proyecto de Compensación, previa valoración del aprovechamiento.

Además del Suelo de Sistemas Generales incluido en el sector, las reservas de suelo y cesiones de Sistemas Locales han de establecerse a partir de las mayores exigencias que resulten de la aplicación de las determinaciones de las NN.SS. y de las normas de aplicación directa de la Ley de Cantabria 2/2001.

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

Espacios libres públicos más equipamientos comunitarios (suelo)

Mínimo: 15%/superficie sector 24.810 m²

Dotaciones fijadas en ficha del sector

Total	31.161 m ²
Sistema de espacios libres	22.307 m ²
Equipamiento comunitario	8.854 m ²

Sistemas Locales mínimos s/ determinaciones de la Ley 2/2001

Superficie total edificable:	73.786 m ²
Nº máximo de viviendas:	363 viviendas
Espacios libres:	
Mínimo 10% superficie sector	16.543 m ²
20 m ² /100 m ² s.c.	14.757 m ²
Equipamiento comunitario	
Mínimo 5% sector	8.267 m ²
12 m ² /100 m ² s.c.	8.854 m ²

A la vista de los cuadros precedentes la mayor exigencia viene dada por los estándares de las normas de aplicación directa de la Ley de Cantabria 2/2001 en cuanto a superficie de Equipamientos y por la dotación de las NN.SS. en cuanto a superficie de Espacios Libres.

Localización de espacios libres.

Las superficies libres señaladas previamente por las NN.SS. son dos zonas boscosas existentes, una de ellas situada en la parte más alta del sector, en la que existen perspectivas de paisaje abierto y limita con un área de suelo no urbanizable.

Tratamiento de espacios libres y zonas verdes.

Como se ha indicado en el punto anterior, las dos zonas libres son áreas boscosas por lo que se adecua a las exigencias de tratamiento de zonas verdes. Se limita la pavimentación de la superficie a zonas destinadas a sendas peatonales, áreas de juego o similar, adaptándose en lo posible a la rasante natural del terreno.

Tratamiento de las rasantes.

Se plantean máximos niveles de adaptación de las rasantes de proyecto a la rasante natural.

Urbanización.

La urbanización se ejecutará teniendo en cuenta las condiciones de adaptación y protección del paisaje, especialmente en lo que se refiere a la adaptación básica de la vialidad y zonas verdes públicas a las condiciones de la rasante natural y al tratamiento natural de los espacios libres y zonas verdes.

Edificación.

Las edificaciones, tanto de vivienda colectiva como unifamiliar tienen sólo dos alturas, lo cual minimiza el impacto en el paisaje. En las áreas de edificación colectiva se sitúan los volúmenes de edificación de forma escalonada e integrada en el territorio y dispuestos permeablemente a perspectivas abiertas de paisaje, tanto en sentido longitudinal como transversal. La implantación de las edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, por su tamaño, puede producirse más fácilmente, con una mínima incidencia sobre el terreno natural.

Descripción de la ordenación.

La ordenación se concreta en los planos correspondientes y responden a una zonificación del ámbito con la calificación pormenorizada del suelo siguiente:

Residencial y/o usos compatibles:

VC: vivienda colectiva en bloque exento.

VF: vivienda unifamiliar.

Sistemas generales: Servidumbre de viario de sistemas generales CA-302.

Red viaria:

- Red viaria de carácter público, correspondiente a vialidad de las NN.SS.

- Red viaria de carácter privado, vialidad interior y de acceso

- Aparcamiento

Espacios libres: EI/PJ: Espacios libres, parques y jardines.

Equipamiento comunitario: EC/E: Equipamiento comunitario educativo

El Plan Parcial propone una distribución de la edificación diferenciando los distintos emplazamientos según las tipologías. Se concentra la edificación de vivienda colectiva alrededor del vial de acceso inmediato desde la CA-302. La vivienda unifamiliar en hilera se distribuye en tres manzanas a lo largo del vial que atraviesa el sector en

sentido longitudinal y la vivienda unifamiliar aislada y pareada en un solo área situada en la zona sur del sector, donde se producen los desniveles del terreno más pronunciados.

La topografía irregular del terreno condiciona la ordenación de la edificación desde varios aspectos, tanto desde el punto de vista de la orografía de éste como de las distintas orientaciones que resultan.

El territorio es ondulado, con dos zonas de mayor altura situadas en los extremos NO y SE, y una zona deprimida hacia el norte.

Por otro lado, se han tenido en cuenta las distintas orientaciones que se producen en las diferentes zonas de ladera, alojando las edificaciones en bancadas dispuestas escalonadamente, buscando las mejores orientaciones desde el punto de vista paisajístico y de insólación.

La edificación de vivienda colectiva se concentra en torno al eje viario que atraviesa el sector de forma transversal dirección NE-SO, que tiene acceso inmediato desde una rotonda que conecta con la carretera CA-302. Se dispone sobre plataformas adaptadas a la rasante del terreno, situadas paralelamente a los viarios principales y de forma escalonada siguiendo la línea de la pendiente del terreno, y se adapta en una parte a la depresión del terreno hacia el norte, con vistas despejadas. El acceso al interior de la urbanización se realiza mediante un vial interior de acceso (vial 5) desde el viario que bordea el sector por el norte. Los accesos a las edificaciones se realizan desde la vialidad general a las plantas bajo la rasante, puesto que la topografía de estos viales así lo condiciona. El acceso peatonal a las edificaciones se realiza desde la vialidad general en los puntos de entronque posibles, conectado a una red interior de recorridos peatonales que cumplen las condiciones sectoriales de accesibilidad.

La tipología de vivienda en hilera se dispone a lo largo del eje viario que atraviesa el sector de forma longitudinal dirección SE-NO, paralelamente a la pendiente. El acceso rodado se realiza bien desde la vialidad general a las plantas bajo la rasante, bien mediante viario interior de tráfico compartido.

La tipología de vivienda unifamiliar pareada se localiza en la zona sur del sector donde se producen las pendientes más importantes y la topografía dificultaría la implantación de otro tipo de edificación de mayor envergadura. De este modo, las viviendas se ordenan siguiendo la forma de la ladera, mediante un trazado de viario adaptado al terreno.

Estructura del viario.

Vialidad general:

El acceso al Sector se realiza desde la CA-302 mediante dos rotondas de nueva creación, situadas en los extremos Nordeste y Sudeste del Sector, de las cuales parten los dos viales principales del Sector, denominados 1 y 2, que lo atraviesan cruzándose de forma casi ortogonal en una rotonda central. En el límite Norte del Sector un vial lo bordea, siguiendo aproximadamente el trazado del camino vecinal existente y enlaza, mediante otra rotonda con el vial interior (NO-SE), siguiendo hasta el extremo Noroeste del Sector.

El vial 1 tiene una sección prácticamente uniforme, con 7 m de calzada, bandas de aparcamiento en batería a cada lado en la mayor parte de su longitud, y acera de 2 m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

Los viales 2 y 4 tienen una sección uniforme, con 7 m de calzada, una banda de aparcamiento en batería y acera de 2 m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

El vial 3 tiene una sección compuesta por 7 m de calzada, y acera de 2 m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

En algunos tramos se ha dispuesto una banda de aparcamiento en batería.

Vialidad interior:

El viario interior tiene las características geométricas que las NNSS establecen en el Art. 11.26.23.77. para el uso propuesto.

La totalidad de la vialidad interior tiene carácter privado. En ella se aloja parte de la dotación de aparcamiento público de superficie requerida legalmente.

El viario denominado 5, que parte del viario 3 hacia el interior de la zona de vivienda colectiva termina en una rotonda.

Tiene una sección de calzada de 7 m, con una banda de aparcamiento en batería y acera de 2 m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

El viario denominado 6 que tiene dos accesos desde el vial 2, en su tramo norte, tiene forma anular y da acceso a la manzana del área de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, adaptando su forma a la topografía del terreno. Su sección es uniforme, con 7 m de calzada, una sola banda de aparcamiento en batería y acera de 2 m a cada lado, que consta de una zona pavimentada de 1,50 m y una zona verde de 0,50 m.

Los viales localizados en las áreas de vivienda unifamiliar en hilera se definen como de tráfico compartido, con una sección de 7 m y una banda de aparcamiento en línea.

Vialidad de acceso:

La vialidad de acceso es de carácter privado y tiene una sección de 5 m con el fin de cumplir las condiciones de accesibilidad de las NN.SS. y de la normativa sectorial.

Dotación de aparcamientos.

La Ley 2/2001 establece una dotación de 1 plaza por cada 50 m² lucrativos, de los cuales la mitad ha de ser pública.

El total de m² edificables del Sector es de 73.786 m², con lo que el requerimiento de la Ley supone la previsión de una dotación de 1.476, la mitad de ellas, 738 plazas de aparcamiento público.

Se distribuyen de la manera siguiente:

- Vial 1 tramo oeste: 219 plazas en batería
- Vial 1 tramo este: 64 plazas en batería
- Vial 2 tramo norte: 76 plazas en batería
- Vial 2 tramo sur: 18 plazas en batería
- Vial 3: 93 plazas en batería
- Vial 4: 23 plazas en batería
- Vial 5 (vial interior colectivas): 61 plazas en batería
- Aparcamiento público en zona de vivienda colectiva: 55 plazas en batería
- Vial 6 (vial interior zona unifamiliar): 70 plazas en línea
- Vialidad compartida: 59 plazas en línea

Total: 738 plazas.

El resto de plazas de aparcamiento, de carácter privado, se situarán en el interior de las edificaciones.

Reservas y cesiones.

La ubicación de los espacios libres y de los equipamiento comunitarios ya estaban previstos en las NN.SS, los primeros en dos áreas boscosas y de gran pendiente situadas en el extremo NO y al sur del sector.

Dotaciones fijadas en ficha del sector:

- Total: 31.161 m²
- Sistema de espacios libres: 22.307 m²
- Equipamiento comunitario: 8.854 m²

El sistema de espacios libres tiene el carácter de público según lo establecido en el Art. 40 de la Ley 2/2001.

Infraestructuras.

El Plan Parcial debe contener la determinación del trazado, como mínimo, de los siguientes servicios: abastecimiento, riego e hidrantes, alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y 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 NNSS, son las siguientes:

Abastecimiento de agua:

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA.

La dotación establecida es de 300 litros/habitante/día según Art. 10.24.2.5.NNSS y 350 en caso de vivienda unifamiliar.

Se calcula la población en base al número máximo de viviendas y considerando 4 personas por vivienda. Se estima una población de 1.452 habitantes. Así pues, la dotación diaria requerida es de 475 m³/día, con un caudal medio de 5,05 litros/segundo y agrupado el consumo en 10 horas (coeficiente punta de 2,4) de 12,0 litros/segundo.

La conexión de la red de abastecimiento con la red general municipal se realiza en las condiciones y lugar indicados por los servicios técnicos municipales y el Servicio de Aguas tras consulta realizada, y así se refleja en los planos correspondientes.

Se deberá realizar la conexión con la red existente, situada a unos 520 metros en dirección al Alto de Maoño. También deberá ejecutarse la reposición de la red que discurre por la CA-302, exterior al ámbito del sector.

Se contemplará la instalación de hidrantes, siguiendo las determinaciones de la NBE-CPI/96 y de aquellas directrices derivadas de las ordenanzas municipales.

Deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

En el plano denominado Red de abastecimiento, se grafía el esquema de red propuesto, así como la conexión con la red existente. El Proyecto de Urbanización concretará el diseño definitivo y su dimensionado.

Saneamiento:

Se plantea una red separativa de aguas pluviales y fecales. Se grafían las redes propuestas en el sector en el plano denominado Red de Saneamiento. Se corresponden con las redes indicadas como propuesta en las propias NN.SS. La topografía del sector permite resolver adecuadamente el saneamiento del sector mediante transporte por gravedad en la mayor parte del ámbito excepto en lo que corresponde al saneamiento de la zona norte, situada en la cota más baja.

El Proyecto de Urbanización concretará el diseño definitivo y su dimensionado, que cumplirán los mínimos establecidos en la Norma NTE-ISA.

Energía Eléctrica:

En el proyecto de urbanización se incluirá la desviación y enterramiento de las líneas aéreas que cruzan el sector. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de transformación se alojarán preferentemente en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en los cierres o cercas o situarse en la correspondiente zona autorizada de la edificación, evitando los centros subterráneos. Las provisiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

La ubicación de armarios de control o acometida, los centros de transformación y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales y las superficies de la viabilidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpen el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

Alumbrado Público:

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema garantizará un nivel de iluminación de 10 lux en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de VSAP. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas y se proyectará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y demás normas vigentes.

Telecomunicaciones:

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general para telecomunicaciones. Las provisiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras.

Jardinería:

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficie de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento y en las zonas de césped se incluirá sistema de riego.

Dentro del sistema de Espacios libres se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada.

Mobiliario urbano:

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación. Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector.

A los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos de equidistribución, cesiones obligatorias y urbanización, se plantea una actuación en etapa única. Se incluyen las obras precisas para conectar con las redes principales de infraestructuras. No obstante, los proyectos de edificación sobre las parcelas edificables resultantes del Proyecto de Compensación podrán ser desarrollados por fases.

El plazo previsto para el cumplimiento de los deberes de urbanización es de 36 meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El documento contendrá las soluciones técnicas adecuadas para garantizar los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro

de energía eléctrica. Abarcará el ámbito del sector y aquellas zonas exteriores al mismo, reflejadas gráficamente.

El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación se establece en 48 meses a partir del la aprobación del Proyecto de Compensación.

El estudio económico se refiere a la totalidad del ámbito del Plan Parcial y el objeto es la evaluación y viabilidad económicas de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Se realiza de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Reglamento de Planeamiento, Art. 55 y 63 (RD 2159/1978 de 23 de junio).

Para ello se procederá a la comprobación de los siguientes aspectos:

Por un lado, que los precios del suelo urbanizado resultante para la edificación sean adecuados a los precios actuales de mercado.

Por otro lado, que las cargas derivadas del desarrollo del Plan Parcial sean viables económicamente y no superen los porcentajes modales.

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector tomando como base las mediciones practicadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Puesto que esta valoración se realiza con carácter previo a la redacción del Proyecto de urbanización, y debido a las especiales características del terreno y a la escasa dotación de infraestructuras existentes en la actualidad, desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán repercutirse en su día en la forma oportuna para mantener el equilibrio planteado en este estudio.

Total ejecución material: 2.815.950 €

13 % gastos generales: 366.073,50 €

6 % beneficio industrial: 168.957 €

Total presupuesto: 3.350.980,50 €

Durante el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, las Administraciones e Instituciones consultadas fueron las siguientes:

- ARCA
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza
- Dirección General de Agricultura
- Ecologistas en acción
- Secretaría General de Cultura, Turismo y Deporte
- Confederación Hidrográfica del Norte
- Jefe del Gabinete de Estudios y Proyectos de la Consejería de Medio Ambiente
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua

Se recibieron contestaciones de los siguientes Organismos:

- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza
- Confederación Hidrográfica del Norte
- Dirección General de Cultura
- Jefe del Gabinete de Estudios y Proyectos de la Consejería de Medio Ambiente

Fuera del plazo establecido para el periodo de consultas tuvo entrada contestación de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua.

Un resumen de estas contestaciones se expone a continuación:

Jefe del Gabinete de Estudios y Proyectos de la Consejería de Medio Ambiente.

Considera que la información aportada en la Memoria Resumen es insuficiente desde el punto de vista medioambiental, y que se debería prestar especial atención a los posibles impactos sobre el paisaje y las medidas para corregir dichos impactos.

Así mismo, indica que el Informe de Impacto Ambiental debe recoger las consideraciones correspondientes del POL en el área objeto del proyecto, que la cartografía es correcta, y que se deberá hacer especial incidencia en las posibles afecciones sobre los recursos naturales.

Confederación Hidrográfica del Norte.

Las obras del proyecto se desarrollan en la zona de dominio público y policía de cauces de un arroyo innominado afluente del arroyo Otero. La calidad de las aguas subterráneas y superficiales es A₂. Las obras, instalaciones de nueva implantación y abastecimiento de agua a instalaciones necesitará de la correspondiente concesión administrativa.

Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua.

Abastecimiento de agua potable. El Plan Pas se encuentra en la actualidad con un índice de explotación estival superior al 100%, por lo que las ampliaciones que se realicen de inmediato no disponen de cobertura. En cuanto al saneamiento de aguas residuales, se requiere llevar a cabo un estudio de detalle con caudales reales a corto, medio y largo plazo, ya que la capacidad de transporte de la red de saneamiento, con los desarrollos urbanísticos actuales, será insuficiente.

Dirección General de Cultura

Dados los antecedentes arqueológicos del Municipio, será preciso contar, durante los movimientos del terreno, con seguimiento arqueológico por técnico titulado debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Así mismo, es preciso que la construcción de la senda o de las otras obras en el Sector, respeten las cuevas halladas en dos afloramientos rocosos de caliza que existen en el extremo SW y S del Sector.

Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Informa que el Informe de Impacto Ambiental deberá incluir información sobre la vegetación, geomorfología, litología, calidad del suelo y del agua, etc. Indica que no existen alternativas de proyecto, y que es preciso un plan de integración paisajística, así como que el proyecto no se encuentra dentro de ningún espacio natural protegido.

A los solos efectos ambientales, se formula la siguiente Estimación de Impacto Ambiental **APROBATORIA CON CONDICIONES** del proyecto "Plan Parcial del Sector 102", localizado en Maoño, T.M. de Santa Cruz de Bezana, de acuerdo a lo contemplado en el Informe de Impacto Ambiental presentado por el promotor del proyecto, con las medidas correctoras que en el mismo se recogen y que a continuación se resumen, y las medidas correctoras complementarias establecidas en la presente Estimación de Impacto Ambiental:

A. MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS POR EL PROMOTOR**MOLESTIAS POR RUIDO**

Las medidas preventivas para atenuar el efecto de la maquinaria se dirigen hacia el cumplimiento de las especificaciones de las directivas comunitarias, en cuanto a niveles de potencia acústica. Estas directivas aportan los niveles máximos de ruido a emitir por las máquinas y fijan la metodología a seguir para medir los valores de potencia acústica:

- CEE 81/1051: "Máquinas y materiales utilizados en las obras de construcción".
- CEE 92/97: "Dispositivos de escape de los vehículos a motor"
- CEE 84/537: "Nivel de potencia acústica de los martillos trituradores de hormigón y martillos picadores a mano".
- CEE 84/534: " Nivel de potencia acústica admisible de las grúas torre".
- CEE 84/536: " Nivel de potencia acústica admisible de los grupos electrógenos de potencia".

Así como, cualquiera otra legislación de la UE, estado Español o de la Comunidad de Cantabria relativa a la emisión y control de ruidos.

MOLESTIAS POR TRÁFICO PESADO

El tráfico de los vehículos pesados, con motivo de las obras, deberá tener en cuenta la densidad de circulación de la carretera nacional N-611 y de la CA-302 en los puntos de conexión con el área afectada por el proyecto, para minimizar las molestias. Se evitará al menos que circulen en las horas punta.

PÉRDIDA DE SUELO

En los movimientos de tierra, se retirará y se conservará de manera conveniente la capa de tierra vegetal, que podrá ser posteriormente usada.

CALIDAD DEL AGUA

Se tendrá un especial cuidado en las fases de urbanización y edificación, en todas las acciones que puedan provocar vertidos accidentales de materiales, escombros, aguas residuales, etc., en la zona afectada, a fin de no afectar la calidad de las aguas de escorrentía superficial.

En fases posteriores ya se habrán instalado los sistemas de drenaje necesarios así como la red de saneamiento de la zona que permitirá evacuar las aguas residuales de la zona para su posterior depuración en la estación depuradora correspondiente.

GESTIÓN DE RESIDUOS

Los aceites usados de los vehículos se eliminarán a través de un gestor autorizado. En cuanto a los residuos resultantes del proyecto de urbanización deberán depositarse

en los lugares previstos en la revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Santa Cruz de Bezana.

MATERIALES

Los distintos tipos de áridos procederán de instalaciones que acrediten estar debidamente legalizadas y autorizadas.

Asimismo, se tendrán en cuenta las especificaciones descritas en las Normas Subsidiarias del Municipio, así como en la Ley del Suelo de Cantabria.

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS

El cumplimiento de las diferentes normativas constituye en sí mismo un conjunto de medidas preventivas que garantizan el adecuado desarrollo del planeamiento urbano, para ello se ha tenido en cuenta la recientemente aprobada Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y las Normas Subsidiarias del Municipio de Santa Cruz de Bezana aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 2 de Julio de 2002.

Conforme se regula en la LSC 2/2001, la ejecución del Planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate. En Suelo Apto para Urbanizar, se requerirá la previa aprobación del pertinente Plan Parcial del Sector correspondiente (sección 4ª LSC 2/2001), incluyendo, en su caso, la parte afectada o correspondiente de los Sistemas Generales. Asimismo, seguirá las consideraciones detalladas en las Normas Subsidiarias del municipio de Santa Cruz de Bezana.

Por otra parte, la minimización del riesgo de accidentes se garantiza en el proyecto con el Estudio Básico de Seguridad y Salud, cumpliendo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. No obstante, resulta imprescindible la garantía de cumplimiento a través de un adecuado seguimiento de las obras.

PAISAJE

Finalizadas las obras, se retirarán todos los materiales sobrantes e instalaciones auxiliares; así como todos los materiales inútiles que hayan sido utilizados en las obras.

Durante el desarrollo de las obras, se cuidará el entorno, con una adecuada y ordenada situación de los acopios, parque de vehículos y limpieza diaria de las zonas ocupadas y de trabajo.

La calidad visual del paisaje va a verse modificada como consecuencia de la urbanización del área afectada. Sin embargo, los criterios para el desarrollo de este Plan Parcial están establecidos en Las Normas Subsidiarias del municipio de Santa Cruz de Bezana.

PATRIMONIO

Se efectuará un seguimiento arqueológico de las obras de remociones de tierras que se vayan a efectuar en el Sector a desarrollar por el Plan Parcial. Este seguimiento se realizará por técnico titulado, debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de Cantabria, en los términos establecidos en la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Asimismo, se prestará especial atención durante las obras de urbanización y edificación y en el caso de encontrar algún elemento significativo se paralizarán las obras y se contactará con un técnico especializado en la materia.

Por otra parte, para el proyecto de urbanización deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Cualquier tipo de plantación que se proyecte se realizará con especies autóctonas.
- Preferentemente, la vegetación a introducir en las parcelas privadas, jardines, etc. serán autóctonas, en tal caso, se evitarán aquellas que tienen un marcado carácter pionero.
- Se tendrán en cuenta en todo momento las especificaciones que se hacen respecto del Patrimonio en las Normas subsidiarias del Municipio de Santa Cruz de Bezana:

"TITULO OCTAVO.**PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO****CAPITULO 18. PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO.****ARTICULO 8.18.1. REGIMEN DE PROTECCION.**

1. Los bienes objeto de regulación en este Título están sometidos en general al régimen previsto en las normas específicas con carácter legal (Ley 11/1998 de 13 de Octubre) o reglamentario de la Comunidad Autónoma de Cantabria que les afecten,

así como a las contenidas en los Convenios Internacionales sobre la materia suscritos por el Reino de España.

2. Cuando se produjeran, descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquéllos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en la legislación vigente. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

3. Yacimientos. Se incluyen, en el anejo correspondiente, la lista de yacimientos arqueológicos. Su situación se encuentra plasmada en los planos. Además, en una zona de 1 Km. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, se realizará seguimiento arqueológico en todas las obras que conlleven movimientos de tierras dado que, aparte de los yacimientos reflejados en los listados, existen más indicios de Patrimonio Arqueológico que podrían salir a la luz durante las obras."

B. MEDIDAS CORRECTORAS COMPLEMENTARIAS

Protección del sistema hidrogeológico.

- Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por vertidos procedentes de las fases de construcción y funcionamiento del proyecto.
- La calidad de las aguas superficiales y subterráneas es A₂, lo que deberá ser considerado en las distintas acciones del proyecto que puedan incidir de forma negativa sobre la misma.

Protección del suelo.

- La capa superficial del suelo será almacenada en montones trapezoidales de altura 1,5-2 metros, en superficies llanas previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a las labores de restauración paisajística que se deben aplicar al Sector, y deberá ser convenientemente mantenida mediante las técnicas agronómicas que sean de aplicación, como riegos periódicos, empleo de fertilizantes, etc, que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene.

Protección de la atmósfera.

- Se administrarán riegos frecuentes, mediante camión cisterna, en aquellas zonas donde exista traspiego de vehículos y maquinaria, y en especial los viales por los que circulan los camiones con material procedente de la excavación en el Sector. Los riegos se aplicarán como mínimo con periodicidad diaria, a medio día y por la tarde, excepto cuando las condiciones atmosféricas (lluvia) permitan reducir los mismos. En condiciones de viento sin precipitaciones se incrementarán estos riegos en número suficiente que evite el incremento de partículas de polvo en suspensión.
- Se procederá a estabilizar frente a removilización los depósitos y acopios de materiales que deban conservarse durante cierto tiempo a fin de minorar la dispersión de partículas sólidas, mediante riegos, siembra de herbáceas, etc.
- Se realizarán revisiones y labores de mantenimiento en la maquinaria de obra para asegurar una emisión de ruido dentro de los niveles aceptables.

Protección de la vegetación.

En las zonas delimitadas como EL/PJ (espacios libres, parques y jardines) encontramos una masa de encinar cantábrico. Los encinares de *Quercus ilex* están incluidos en el Anexo I del Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y que incorpora lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats). Para ello, se aplicarán en estas dos zonas las siguientes restricciones:

- No se realizará ninguna tala, apertura de sendas, colocación de mobiliario urbano o juegos, miradores, etc, en el interior del encinar.
- Las sendas proyectadas serán perimetrales a estas masas y en ningún caso supondrán la ocupación de superficie de encinar, discurriendo la traza en todo momento por el exterior de la masa boscosa. Estas sendas no irán pavimentadas, debiendo recibir un tratamiento superficial de los denominados "blandos", con un firme de todo-uno o similar (losa-cesped).

Las únicas acciones admisibles en la masa serán las destinadas a la conservación y mejora del encinar, debiendo contar con autorización previa de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Si de los condicionantes anteriores se apreciará la imposibilidad de que estas zonas computen, a efectos urbanísticos, como EL/PJ (espacios libres, parques y jardines), al no adecuarse a las funciones previstas para los mismos en la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el promotor deberá localizar estos espacios libres en otra zona del Sector. En todo caso, el desarrollo del Plan Parcial no deberá suponer afección alguna al encinar, directa o indirecta, ni a los procesos que en el se desarrollan o en los que interviene.

- Se realizarán controles visuales durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor, y especialmente del plumero (*Cortaderia selloana*). En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destocados mediante medios mecánicos o manuales.

Contaminación lumínica.

- Se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital, evitando de esta forma fenómenos de contaminación lumínica. Especialmente se evitará el empleo de farolas tipo globo. La luz debe ser dirigida de arriba hacia abajo y no en sentido contrario.
- Las lámparas que se instalen en las zonas exteriores del ámbito deberán ser preferentemente de bajo consumo.

Gestión de residuos.

- Se habilitarán medidas para la correcta gestión de los residuos sólidos urbanos que se puedan generar durante la fase de obras, que permitirán 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.

Se potenciará mediante la instalación de contenedores adecuados la recogida selectiva de los distintos residuos generados en el sector.

Patrimonio arqueológico.

- Se deberá realizar un seguimiento arqueológico por técnico autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de todas las remociones de terreno que se realicen en las fincas incluidas en el proyecto.

Plan de Integración Paisajística.

Se deberá redactar un Plan de Integración Paisajística, con el objetivo de lograr una mayor integración en el entorno y garantizar unas condiciones de calidad ambiental adecuadas tanto en la zona de proyecto como en las inmediatamente colindantes.

Este Plan de Integración paisajística deberá incluir, como mínimo, los siguientes criterios:

- Apantallamiento vegetal perimetral para todo el sector, con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, mezcla de perennifolias y caducifolias con prevalencia de las primeras, tales como encina, laurel, aladierno, madroño, fresno, roble, etc. La anchura de este apantallamiento será aquella que permita realizar una plantación al tresbolillo con especies arbóreas de las indicadas anteriormente, manteniendo una distancia entre pies que garantice su adecuado crecimiento, y como mínimo cinco metros.
- Esta franja perimetral incrementará su anchura en la zona de la cuadra de caballos e instalaciones asociadas, de forma que la misma sea la reflejada en los planos contenidos en el Informe de Impacto Ambiental. En esta zona se realizará una plantación densa, de forma que se cree una barrera vegetal que garantice la tranquilidad y sosiego de los animales.
- Alineamientos arbóreos en los viales interiores del sector, con las mismas consideraciones en cuanto a especies vegetales que las señaladas en el punto anterior.

Las especies empleadas en las labores anteriores deberán ser autóctonas, de diferentes tamaños y edades, combinando las de gran porte (10-12 cm de diámetro del pie), que deben ser las empleadas mayoritariamente, con otras de menor porte, de forma que se garantice por un lado la inmediata efectividad del apantallamiento vegetal y por otro la creación de una masa de edad no uniforme que permita una funcionalidad similar a la de una masa natural.

- La tipología de las edificaciones será similar a la tradicional de la zona, empleando preferentemente teja árabe o similar en la cubierta, y paramentos exteriores revocados en blanco o colores neutros.

- Se evitarán las estructuras constructivas repetitivas, generadoras de un impacto paisajístico significativo al introducir un número considerable de viviendas con diseño exterior idéntico, lo que supone una pérdida de diversidad paisajística, para lo cual sería conveniente diseñar distintos modelos de viviendas, alternando los mismos sobre el terreno.

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.
- 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.

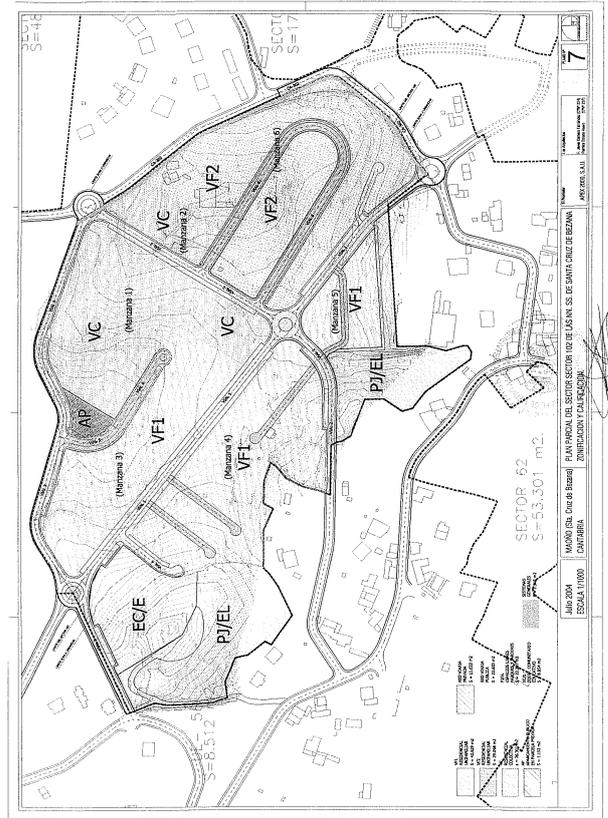
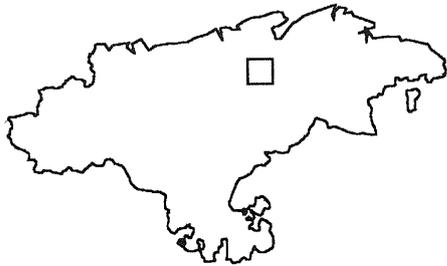
Se comunicará a la Dirección General de Medio Ambiente el comienzo de las obras proyectadas.

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

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obtención de las preceptivas autorizaciones o informes por parte de otras Administraciones y Organismos.

Santander, 18 de mayo de 2005
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo. ~~Alfonso~~ Izquierdo Aranceta



ANEJO 3

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA

N/REF.: 129/04 URB

En atención a lo solicitado por ese Ayuntamiento, adjunto se remite el informe a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en relación con los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

- Plan Parcial del Sector 10 en Soto de la Marina. 53/36/04
- Plan Parcial del Sector 102 en Maño. 53/349/04
- Plan Parcial del Sector 23 en Prezanes. 53/421/04
- Plan Parcial del Sector 24 en Prezanes. 53/420/04
- Plan Parcial del Sector 37-2 en Maño. 53/238/04

Madrid, 7 de octubre de 2004

LA JEFE DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN,

Paz Gutiérrez López

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL VARIOS PLANES PARCIALES Y ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.

A través de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Cantabria, se ha tenido conocimiento en esta Subdirección General de que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana (Cantabria) ha solicitado la emisión del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con los Planes Parciales que se mencionan a continuación:

- Plan Parcial del Sector 10 en Soto de la Marina.
- Plan Parcial del Sector 102 en Maño.
- Plan Parcial del Sector 23 en Prezanes.
- Plan Parcial del Sector 24 en Prezanes.
- Plan Parcial del Sector 37-2 en Maño.

En atención a lo solicitado, esta Subdirección General, como corresponde a tenor de lo establecido en el Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe,

1.- DERECHO DE LOS OPERADORES A LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y NORMATIVA APLICABLE

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, hasta tanto no se desarrolle Reglamentariamente el Registro de operadores aludido, se seguirán llevando, en los términos que se indican en la propia Ley, los actuales registros especiales de titulares de autorizaciones generales y de titulares de licencias individuales, cuya consulta se puede realizar en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmf.es.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la mencionada Ley 32/2003, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2.a de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2.- USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA

El artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3.- INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo de tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener en la dirección de INTERNET <http://www.femp.es/>.

4.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe

legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, n.º 6 - 28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>), dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

➤ **UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

➤ **UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

➤ **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

➤ **UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

➤ **UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

5.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

Por otra parte, hay que tener en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, que está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

El presente informe, se emite únicamente a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Madrid, 27 de septiembre de 2004
 EL SUBDIRECTOR GENERAL,

Antonio Fernández-Paniagua Díaz-Flores

ANEJO 4

CERTIFICADO DE SOLVENCIA ECONÓMICA DEL PROMOTOR

IBERDROLA Santander a 16 de Junio de 2.008

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA
CANTABRIA

DON JOSE GARCIA DE FUENTES Y CHURRUCA, mayor de edad, con D.N.I. nº 16.287.453-A, y domicilio a estos efectos en Santander, Pasaje de Peña, 2-2ªA, actuando en nombre y representación de la Compañía "IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.", según ya consta acreditado,

CERTIFICA

Que las copias que acompaña al presente escrito son reproducción fehaciente de la Memoria Consolidada del año 2.007 de la compañía, Balance de Situación, Pérdidas y Ganancias, y Estado de Flujos, firmada por todo el Consejo de Administración y presentadas al Registro Mercantil

Todo ello, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 2/2001, por el que el promotor, manifiesta y acredita su voluntad de llevar a cabo la iniciativa urbanística contando con fondos propios, ajenos y fuentes de financiación adecuadas para ello.

Y para que conste lo firmo en el lugar y fecha arriba indicado.

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
 (Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
Importe neto de la cifra de negocios (Notas 17.a y 18)	497.440	411.025
Variación de existencias de mercancías en curso y edificios construidos (Nota 19)	139.808	2.029
Aprovisionamientos (Nota 17.b)	(167.676)	(165.987)
	285.003	247.067
Gastos de personal (Nota 17.c)	(12.218)	(10.692)
Otros ingresos de explotación (Nota 18)	4.575	4.439
Otros gastos de explotación (Nota 17.d)	(63.451)	(58.254)
	(71.099)	(64.507)
Amortizaciones y provisiones (Notas 7, 8, 11 y 17.e)	(11.222)	(7.505)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	200.697	175.055
Ingresos financieros	1.512	9.445
Gastos financieros (Nota 17.f)	(43.746)	(31.645)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	158.463	152.855
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	(40.118)	(42.412)
RESULTADO DEL EJERCICIO	118.345	110.443
Atribuible a:		
Socios/accionistas	118.345	110.217
Accionistas minoritarios (Nota 12)	30	146
Beneficio por acción en Euros (Nota 8):		
Pleno	1,22	3,00
Diluido	1,22	3,00

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta, y los Anexos I, II y III a ésta, forman parte integrante de los estados de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de euros)	2007	2006
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		
Resultado neto del ejercicio	118.310	110.297
Resultado del ejercicio atribuible a accionistas (Nota 12)	30	146
Cambios en el patrimonio neto:	118.340	110.413
Activos por:		
Dotación amortizaciones (Nota 7 y 8)	6.999	6.263
Cambios diferidos (Nota 14 y 18)	43.786	31.645
Ingresos financieros (Nota 9)	(1.512)	(9.445)
Ingresos sobre las paradas (Nota 15)	40.118	42.412
Resultado operaciones activas no corrientes (Nota 7 y 8)	(71.473)	(70.952)
Extinciones de pasivos a largo plazo (Nota 7 y 10)	(5.208)	1.614
	12.072	1.537
Resultado de explotación ajustado:	430.912	113.378
Cambios en el capital circulante:		
Variación Estructuras (Nota 10)	(769.695)	(293.837)
Variación Diferidos contables y otros cambios a cubrir (Nota 9)	(100.853)	27.338
Variación Otros activos financieros corrientes (Nota 9)	1.266	5.414
Variación Administraciones Públicas, Diferidos (Nota 11)	1.227	(7.993)
Variación Otros activos corrientes (Nota 12)	1.508	1.508
Variación Arrendamientos contractuales y otros cambios a pagar (Nota 14)	(11.873)	19.677
Variación Administraciones Públicas, secundarias (Nota 14)	(446)	(19.847)
Variación Provisiones para otros ejercicios de trabajo (Nota 13)	6.809	(12.516)
Variación Otros pasivos corrientes (Nota 14)	(6)	(32.067)
Salidas del patrimonio	(10)	1.287
	(872.833)	(327.989)
Efectivo generado por las operaciones:	(441.921)	(214.611)
Ingresos sobre las paradas pagadas (Nota 15)	(21.017)	(82.069)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación:	(420.904)	(296.680)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Investaciones:		
Activos financieros no corrientes (Nota 9)	(2.042)	(13.573)
Activos intangibles	(762)	(59)
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 7)	(2.139)	(21.184)
Adquisición de sociedades controladas	(1.864)	729
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(2.383)	(7.217)
	(11.290)	(46,079)
Desinversiones:		
Activos financieros no corrientes (Nota 9)	2.634	6.856
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 7)	713	34
Ingresos inmobiliarios (Nota 8)	111.985	126.853
	115.332	133.743
Ingresos recibidos de las inversiones:	104.042	87.514
Ajuste por diferencias de conversión en sociedades consolidadas	(561)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(317.323)	(109.166)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Intereses pagados:		
Cambios en:		
Diferidos con entidades de crédito (Nota 14)	5.355	24.724
Diferidos por empresas vinculadas y cuentas (Nota 14)	140.299	114.121
Otros pasivos no corrientes (Nota 14)	(250)	729
	145.244	240,574
Dividendos pagados a accionistas (Nota 12)	(66)	(1.224)
Otros	(63)	9
	(129)	(1,215)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación:	145,115	239,359
CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES:	167,668	(166,467)
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio:	2,563	18,149
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio:	2,731	2,682

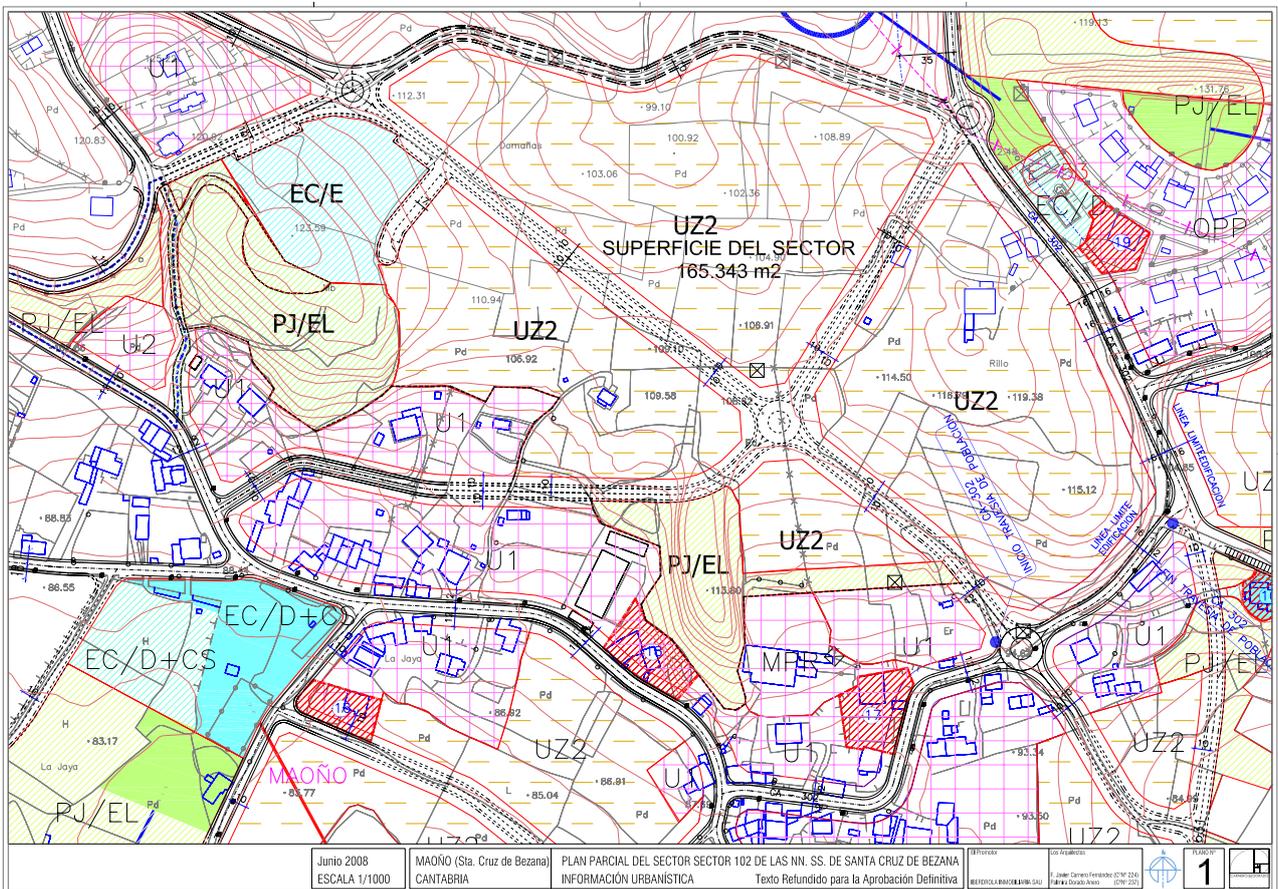
Las Notas 1 a 23 describen en la Memoria consolidada adjunta, y los Anexos I, II y III a esta, forma parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

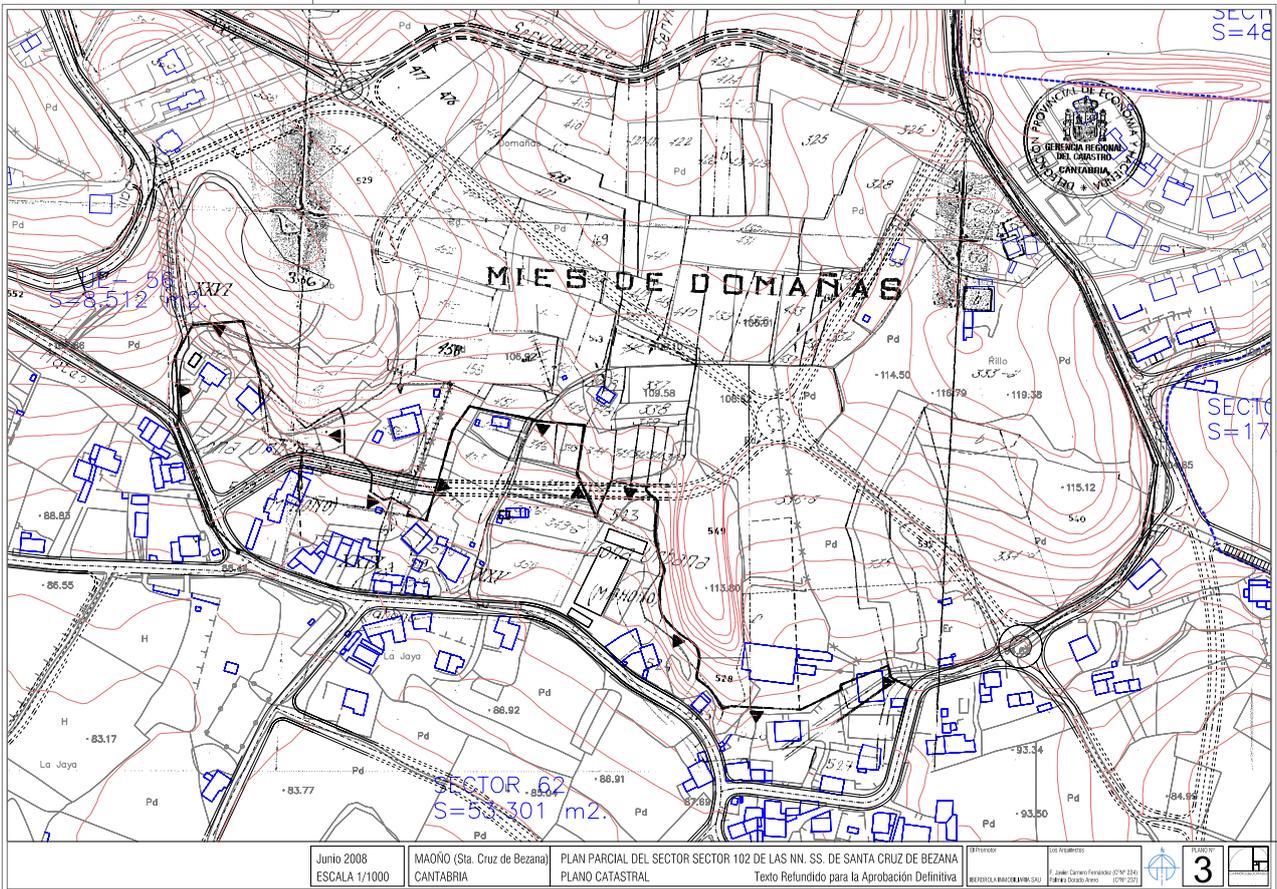
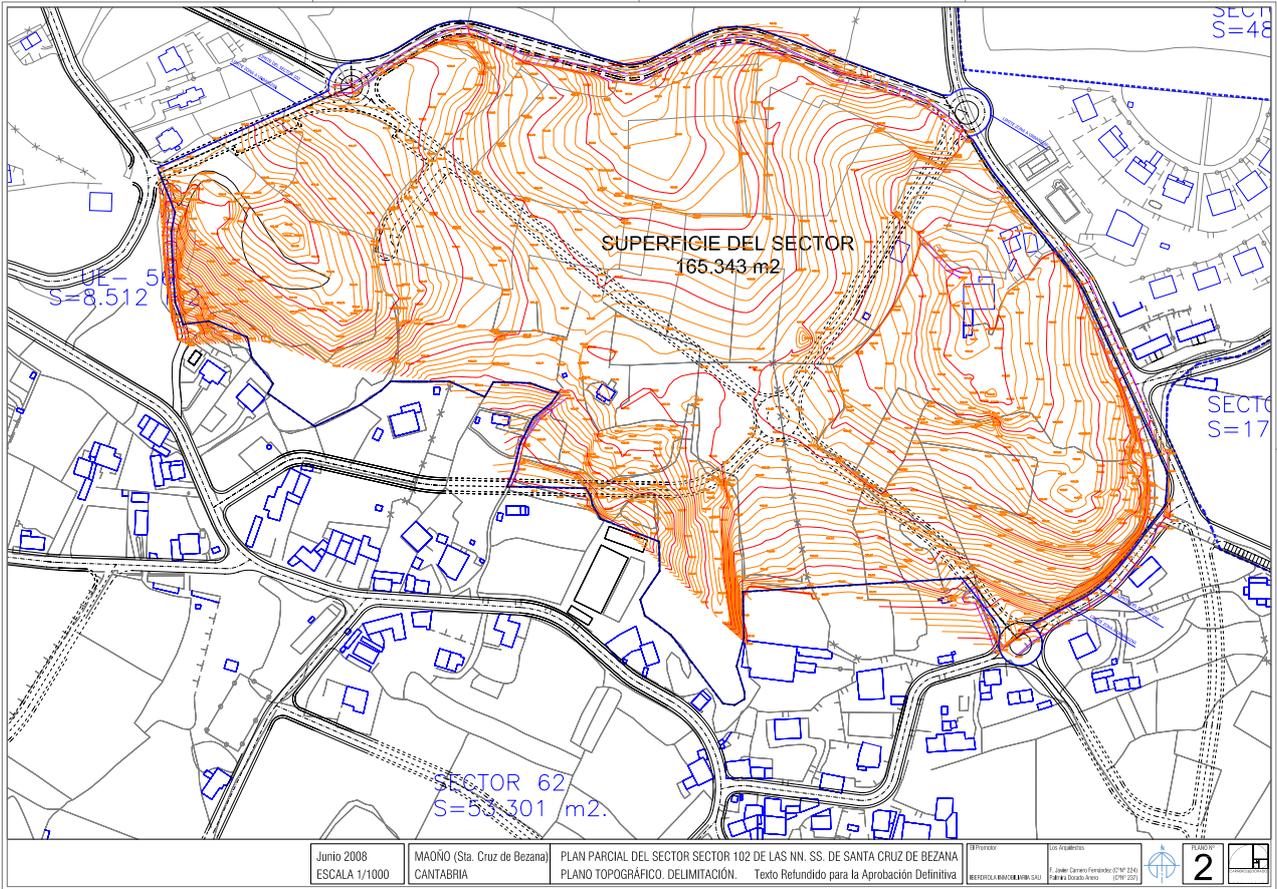
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

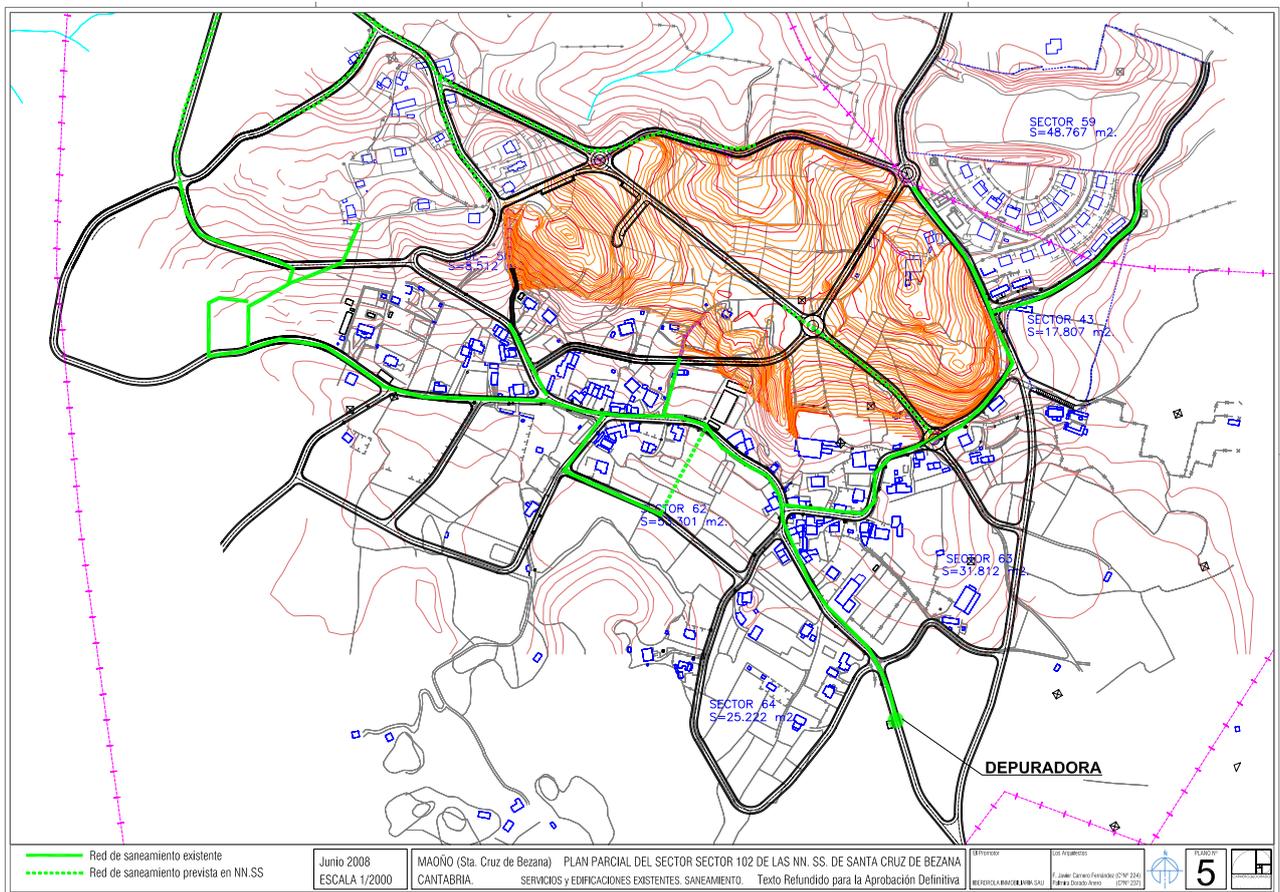
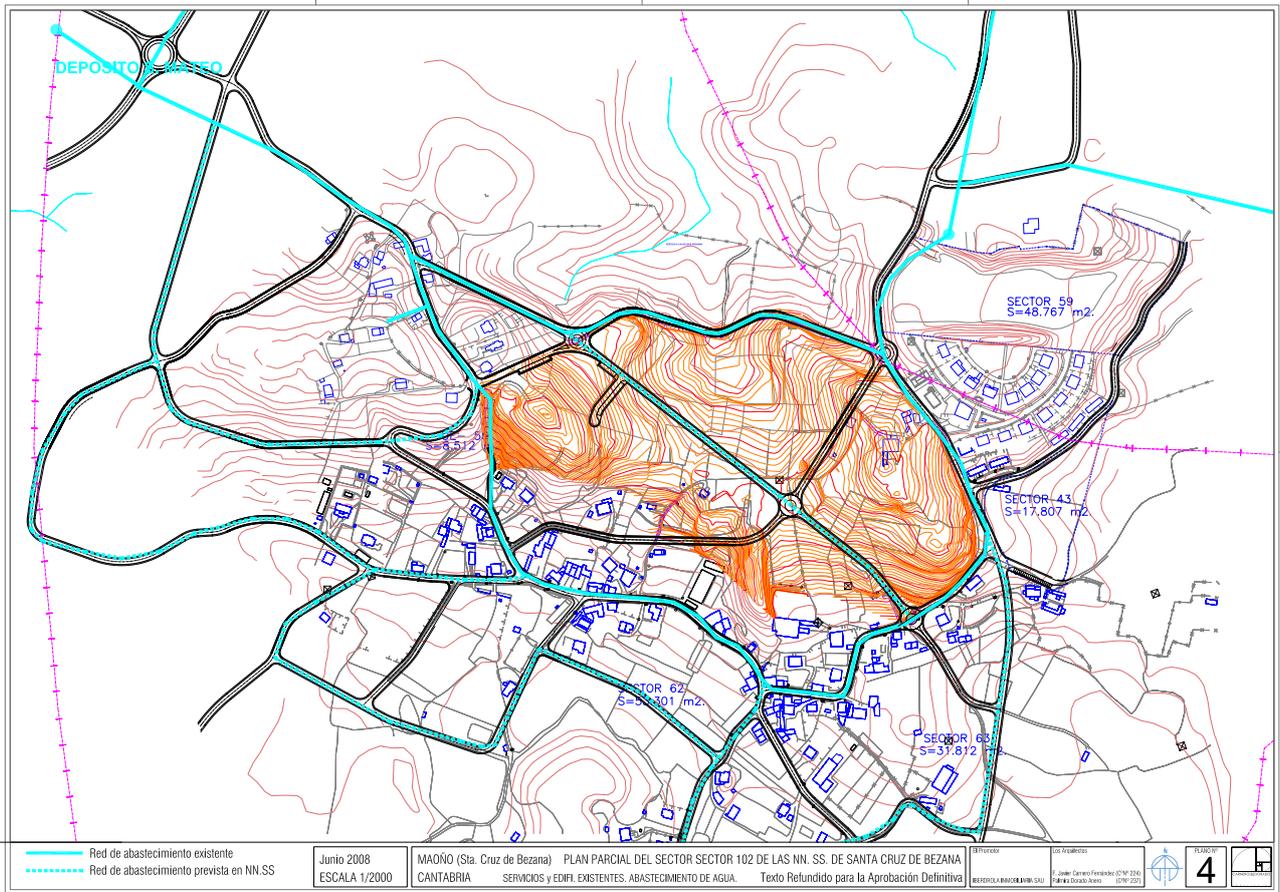
BALANZES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (Miles de Euros)

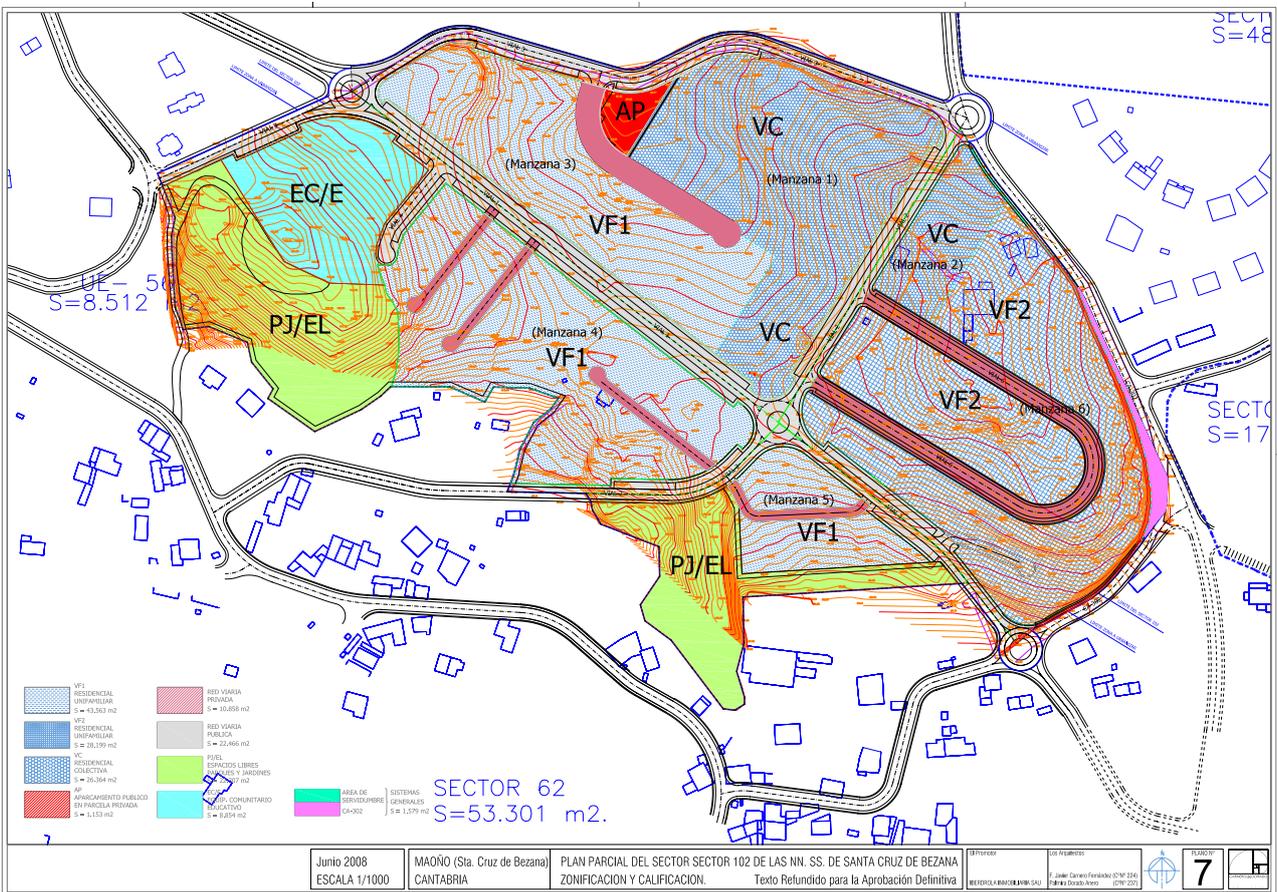
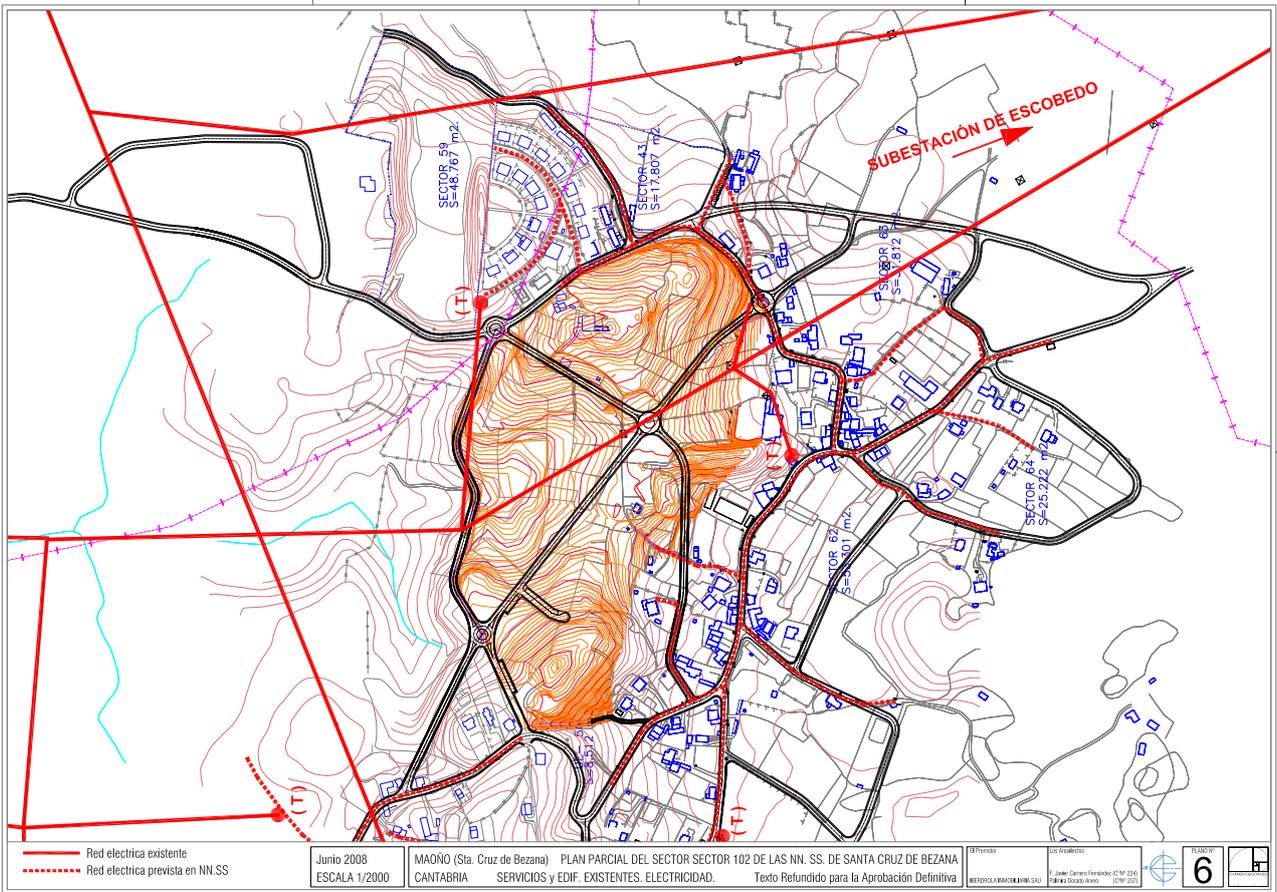
ACTIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Activos intangibles	607	197	PATRIMONIO NETO (Nota 12):	588.993	498.844
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	446.827	495.793	De la sociedad emisora	221.917	221.662
Coste	446.129	516.439	Capital social	100.000	100.000
Amortizaciones	(19.302)	(19.646)	Reserva de la Sociedad Emisora:	183.193	268.363
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 7)	22.422	26.799	Reservas en sociedades controladas por el emisor (Nota 14) y participaciones	17.614	21.677
Coste	22.512	27.990	Reserva de la Sociedad Emisora	(591)	(591)
Amortizaciones	(18.090)	(17.191)	Reserva del ejercicio atribuida a la Sociedad	116.119	106.297
Activos financieros no corrientes (Nota 9)	15.661	15.612	Diferidos	2.706	4.014
Cargas de valores	6.837	9.370	Diferidos de transacciones	2.706	4.014
Otros activos financieros	41.109	38.883	De acciones minoritarias	-	-
Ingresos diferidos activos (Nota 15)	526.936	575.275	Total patrimonio neto	871.883	808.158
Total activos no corrientes	1.033.463	1.210.074	PASIVOS NO CORRIENTES:		
ACTIVOS CORRIENTES:					
Estructuras (Nota 10)	1.283.683	993.996	Diferidos con entidades de crédito (Nota 14)	47.419	76.367
Diferidos contables y otros cambios a cubrir (Nota 9)	122.498	12.263	Diferidos con empresas vinculadas y cuentas (Nota 14)	104.000	230.000
Coste	124.063	15.507	Otros pasivos no corrientes (Nota 14)	7.662	8.194
Ingresos contables y cuentas	8.567	933	Ingresos diferidos pasivos (Nota 15)	6.875	5.163
Propiedad	17	933	Participaciones a largo plazo	662	-
Financiación	(10.212)	(960)	Total pasivos no corrientes	166.568	319.724
Otros activos financieros corrientes	1.308	2.821	PASIVOS CORRIENTES:		
Administraciones Públicas, Diferidos (Nota 11)	27.967	29.194	Diferidos con entidades de crédito (Nota 14)	96.884	47.761
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (Nota 13)	4.475	2.983	Arrendamientos contractuales y otros cambios a pagar (Nota 14)	611.686	608.764
			Activos de cliente	198.296	197.807
Total activos corrientes	1.421.146	1.163.117	Diferidos por empresas y entidades de transacción	213.212	209.864
			Administraciones Públicas, secundarias (Nota 14)	18.841	11.885
			Provisiones para otros ejercicios de trabajo (Nota 13)	15.886	8.987
			Otros pasivos corrientes	1.866	3.172
			Total pasivos corrientes	744.355	679.217
TOTAL ACTIVO	1.954.609	1.973.191	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.616.238	1.487.375

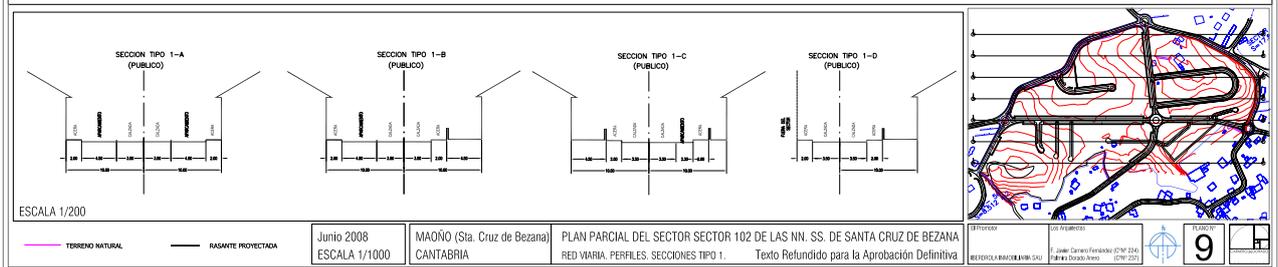
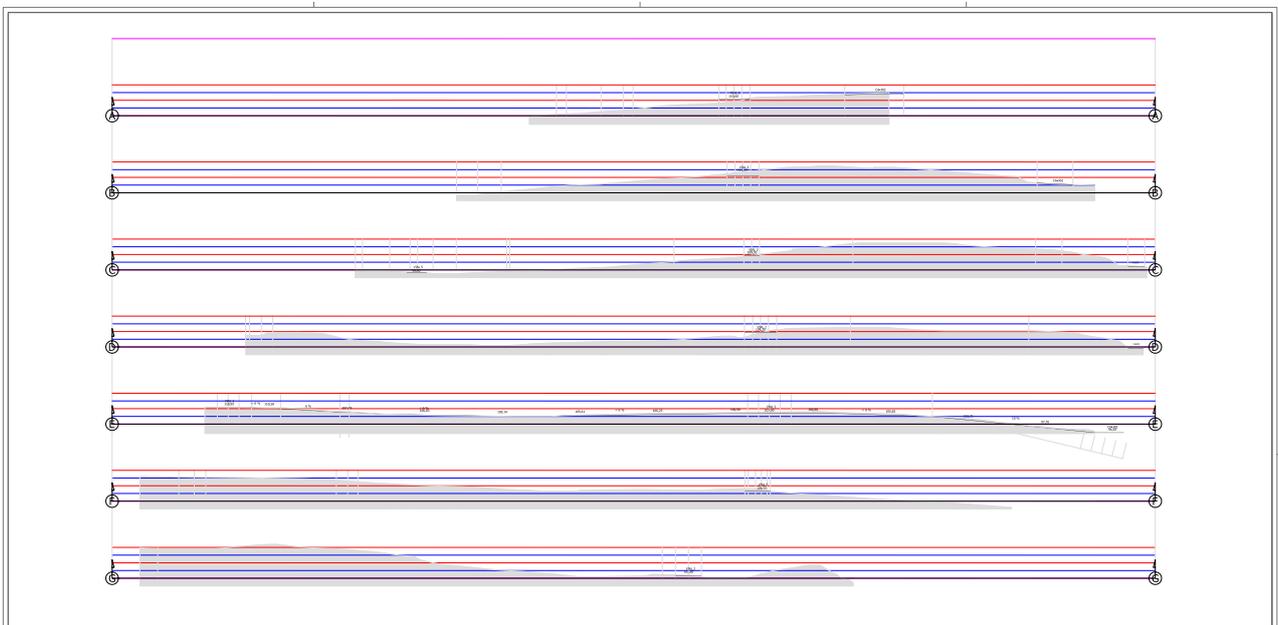
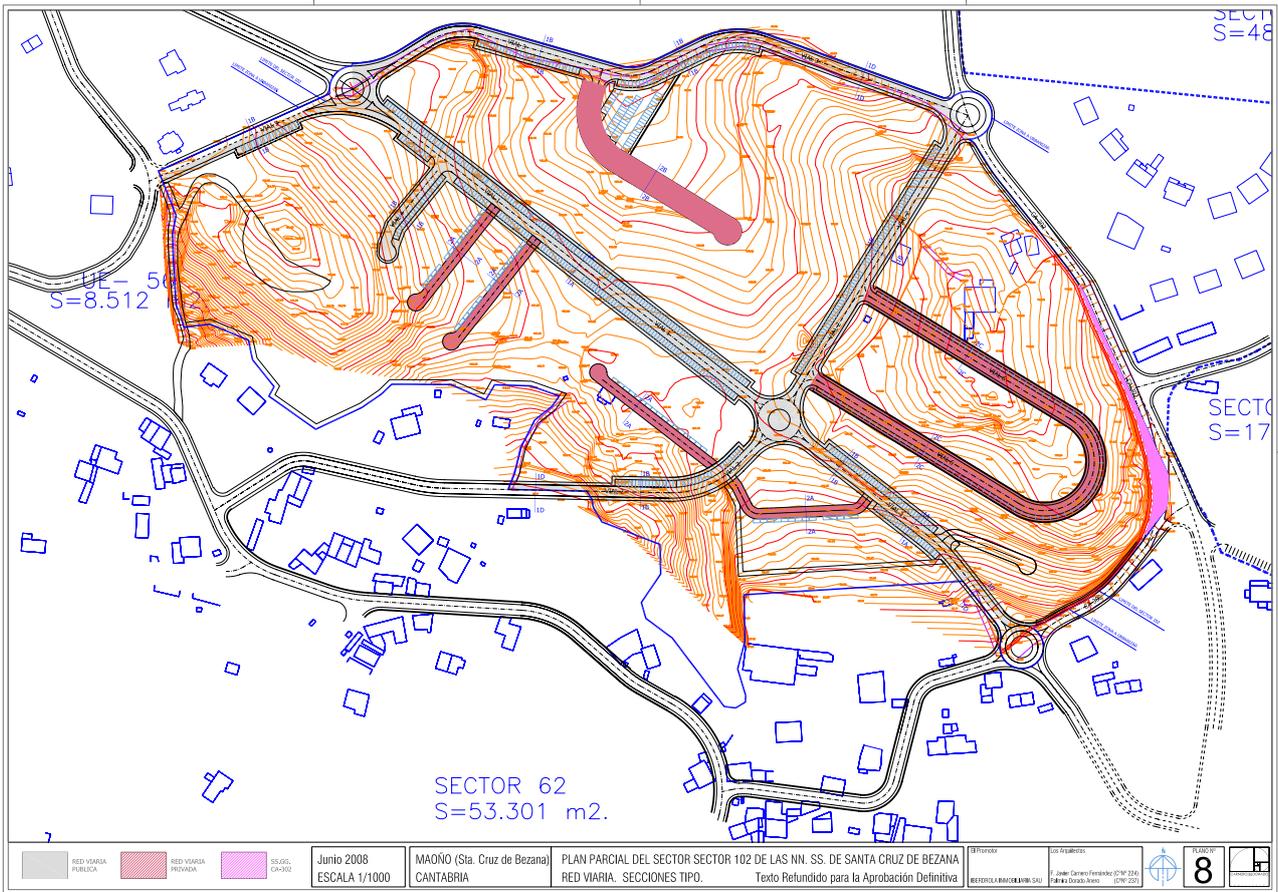
Las Notas 1 a 23 describen en la Memoria consolidada adjunta, y los Anexos I, II y III a esta, forma parte integrante de los balances de situación consolidados de los ejercicios 2007 y 2006.

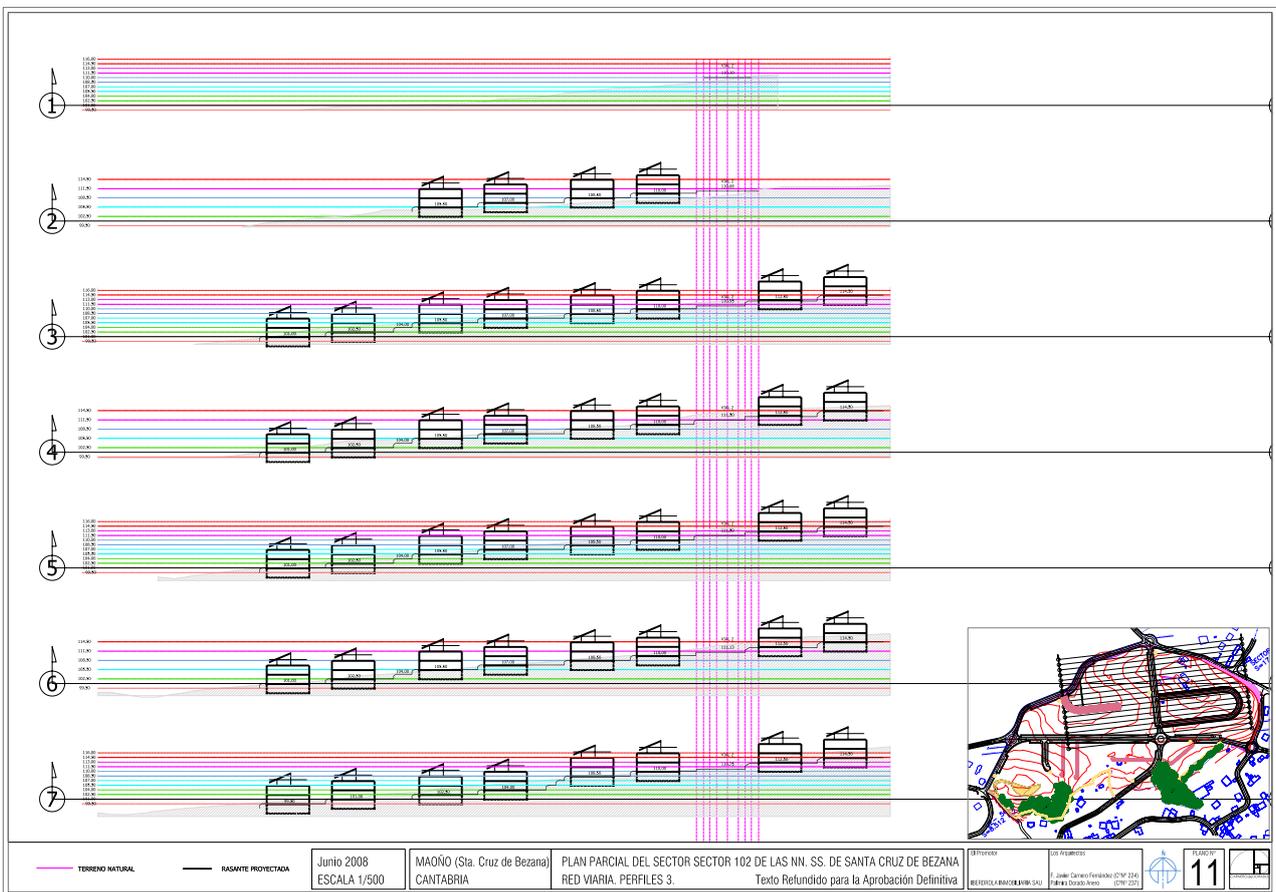
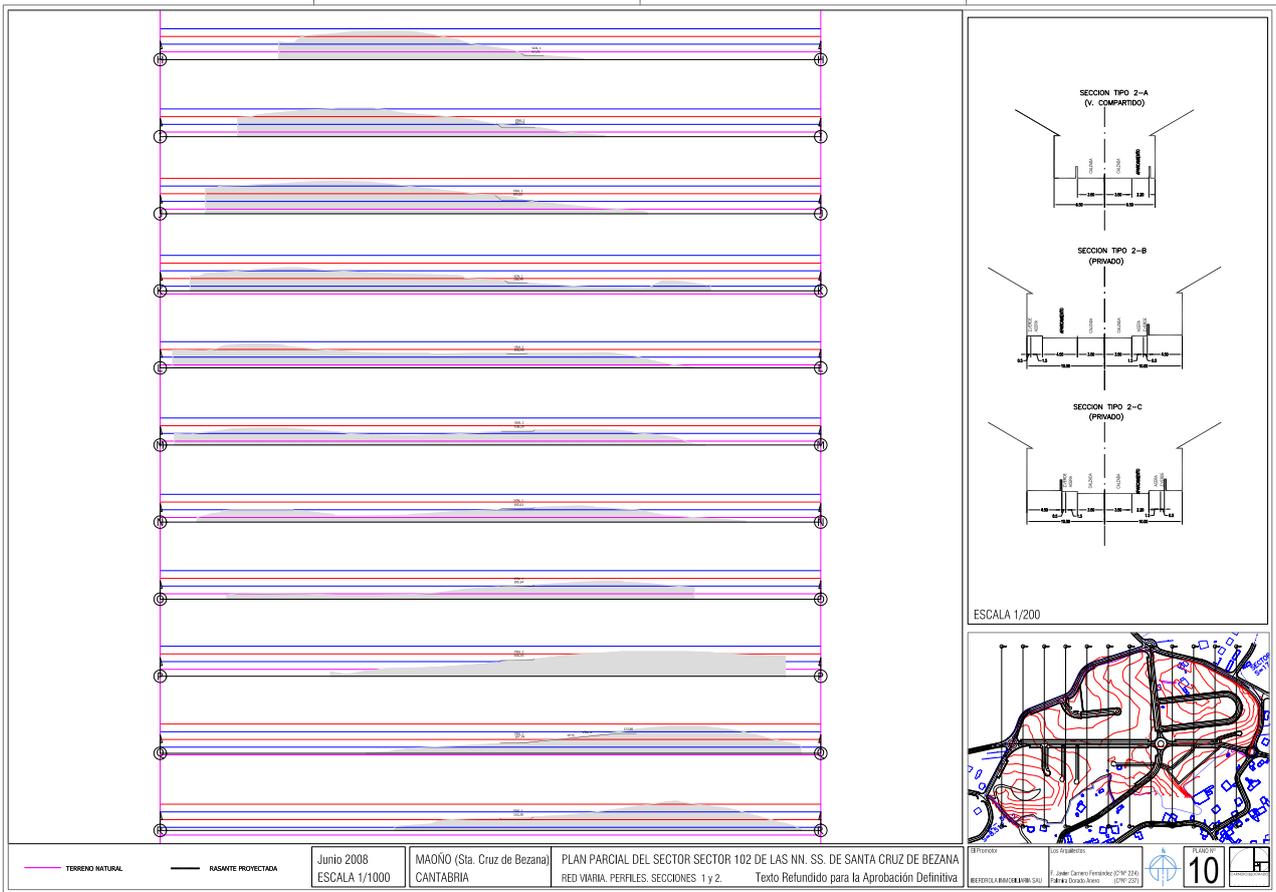


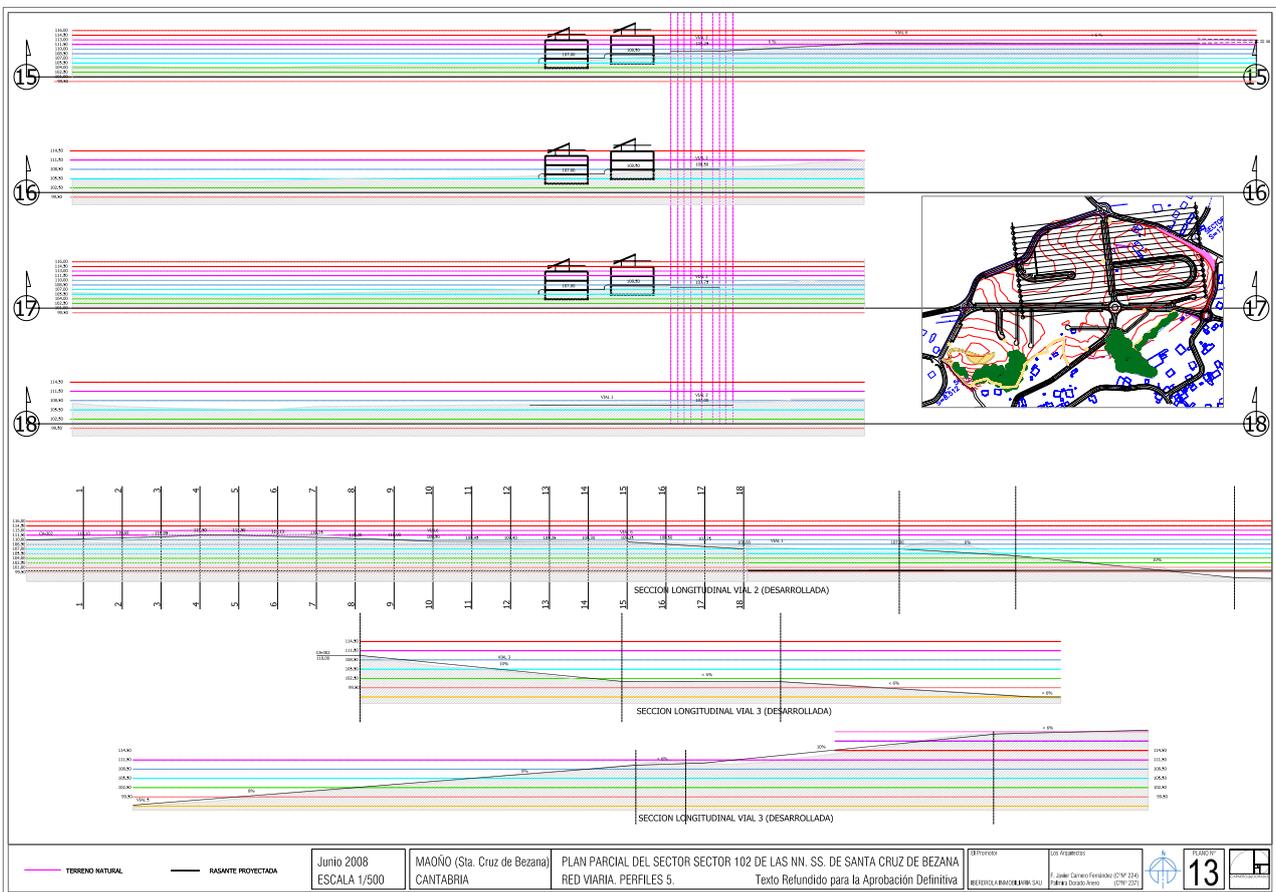
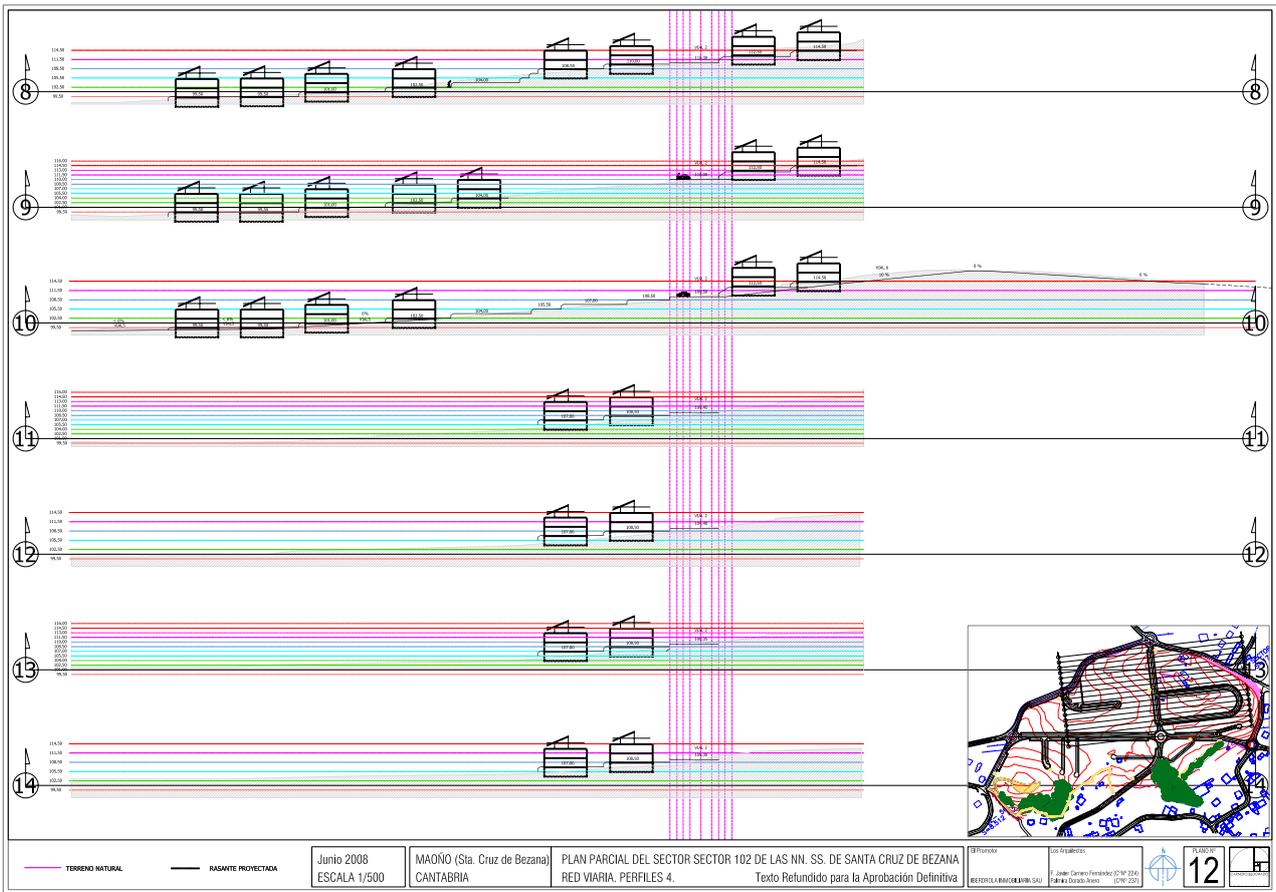


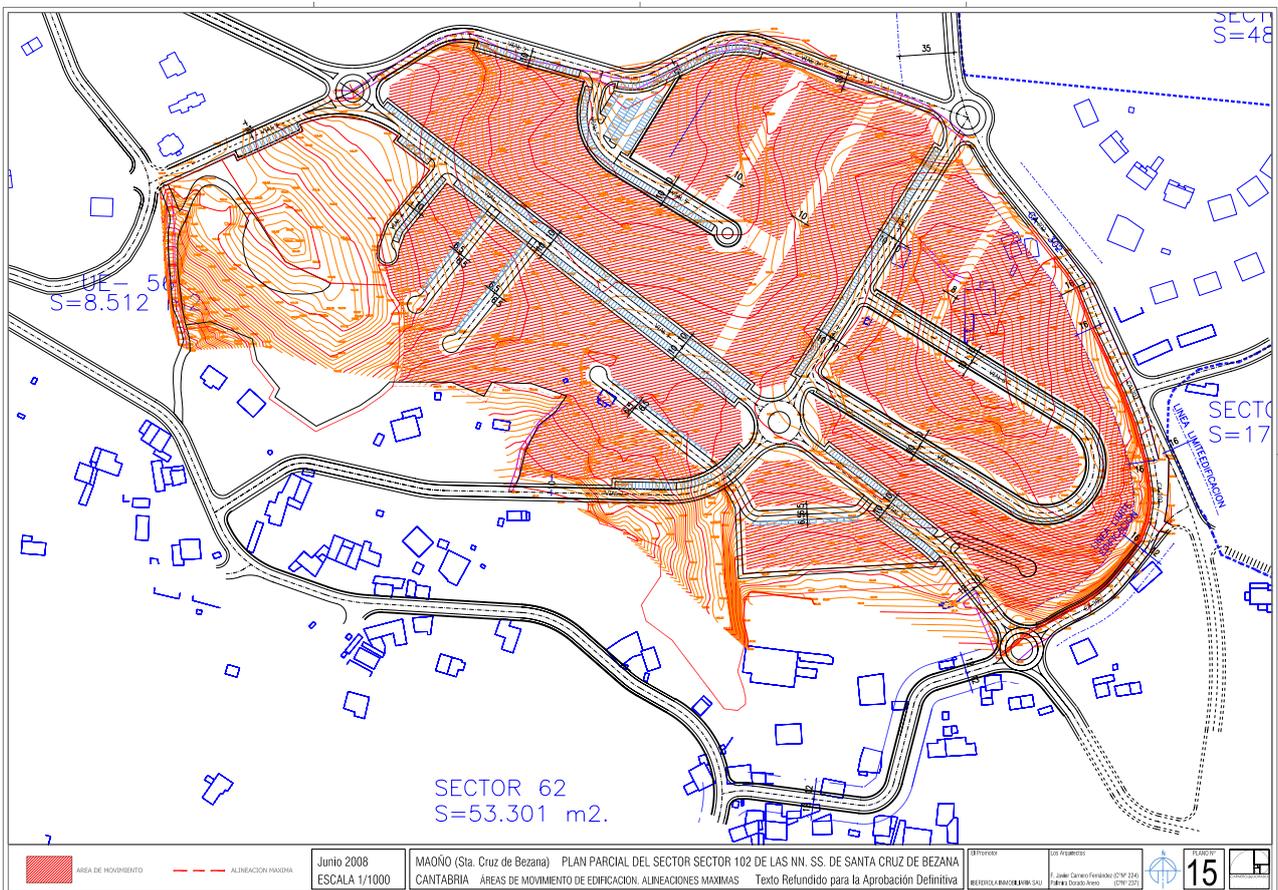
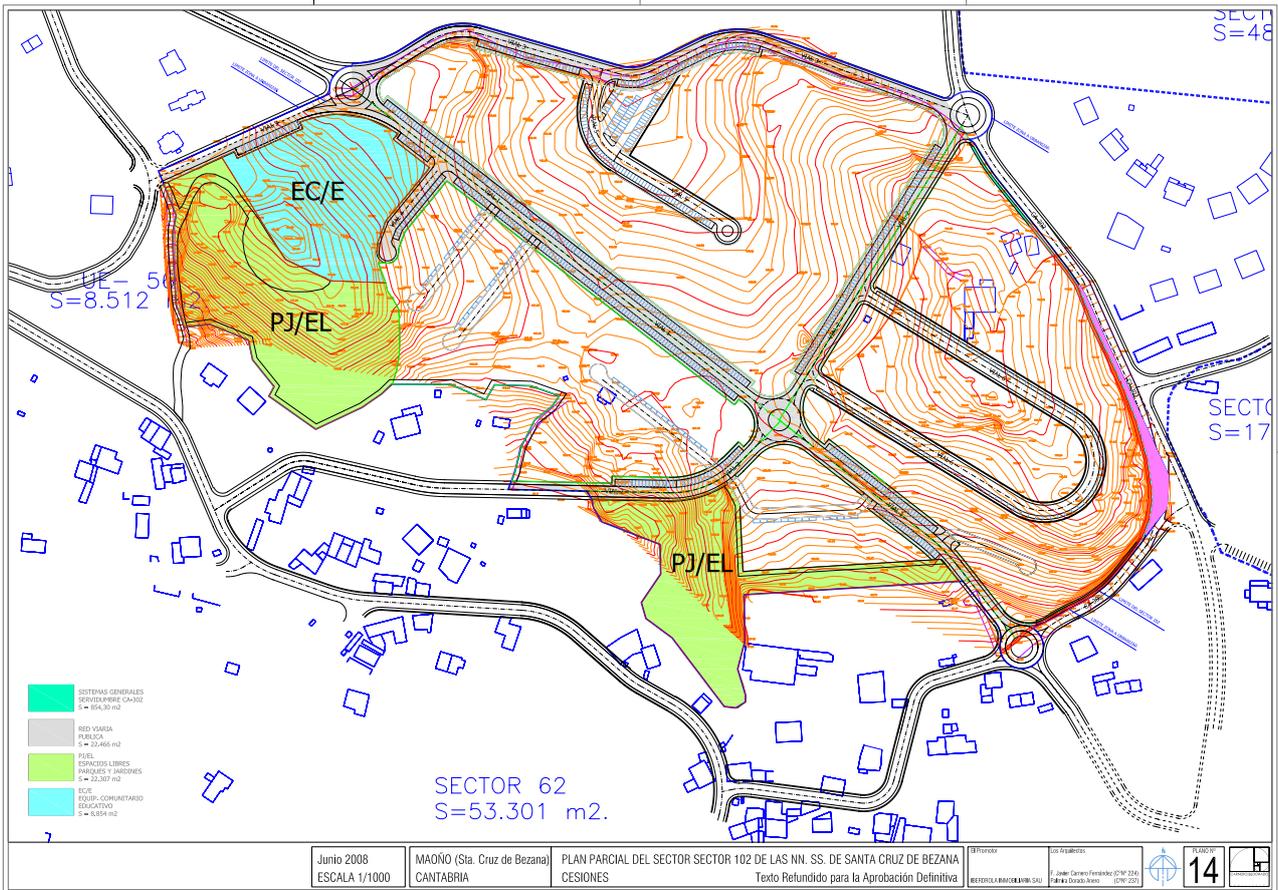


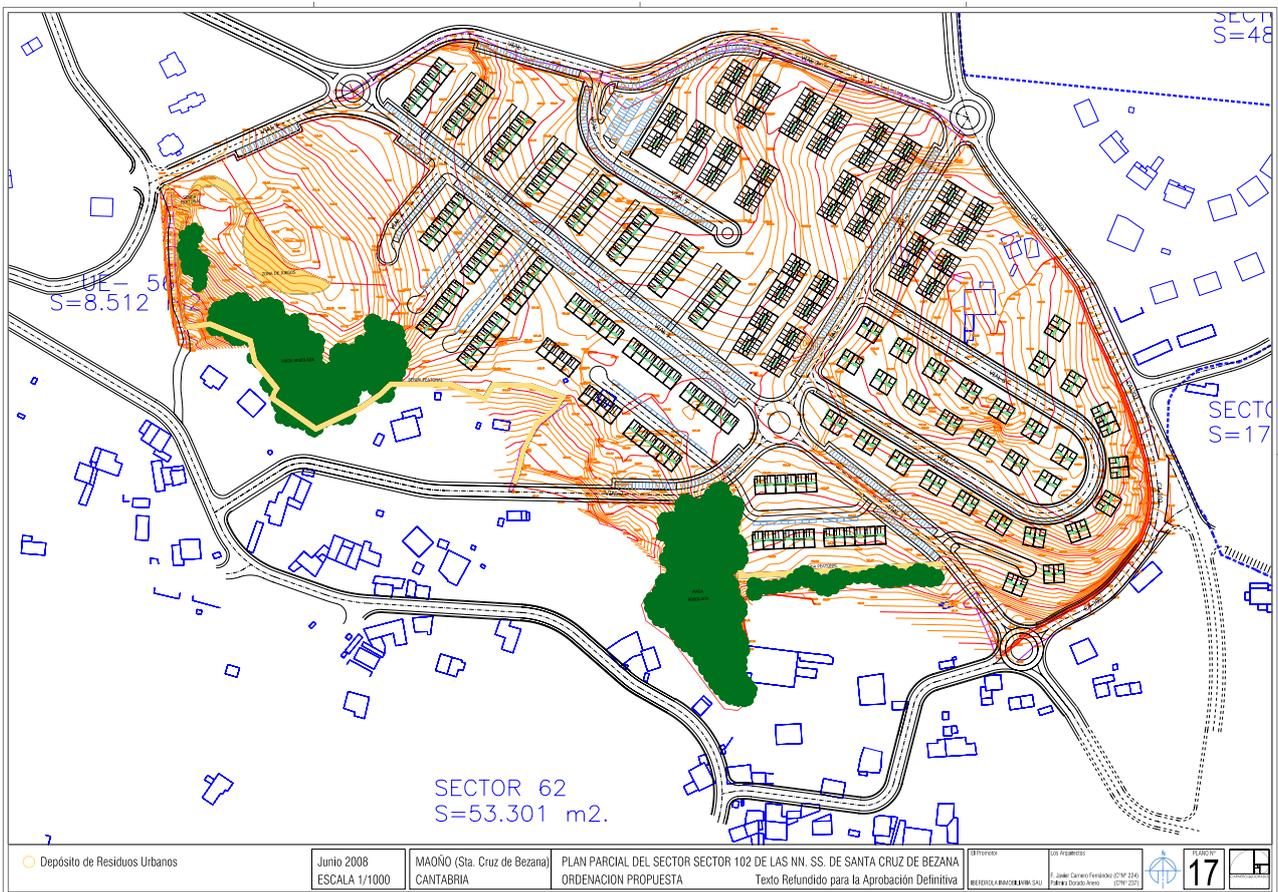
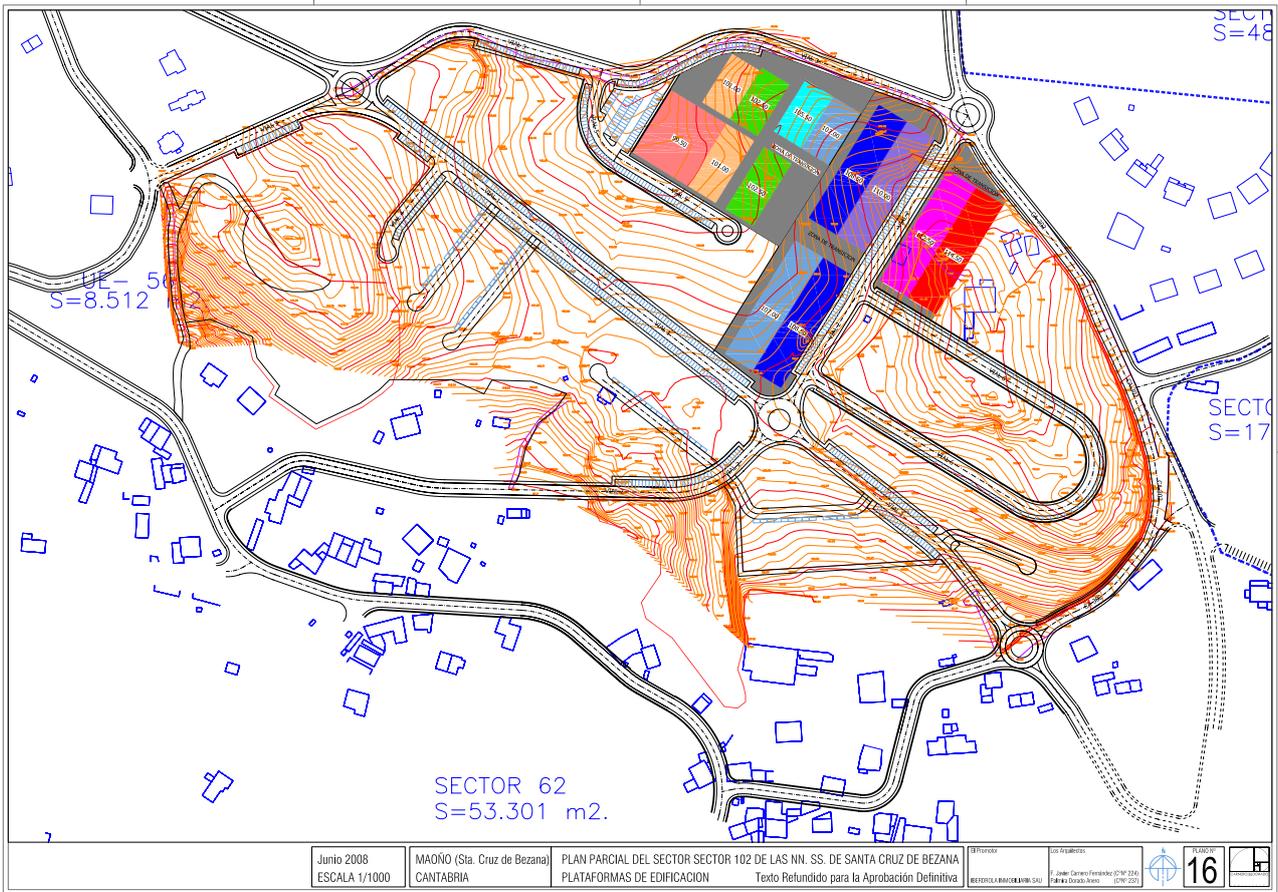


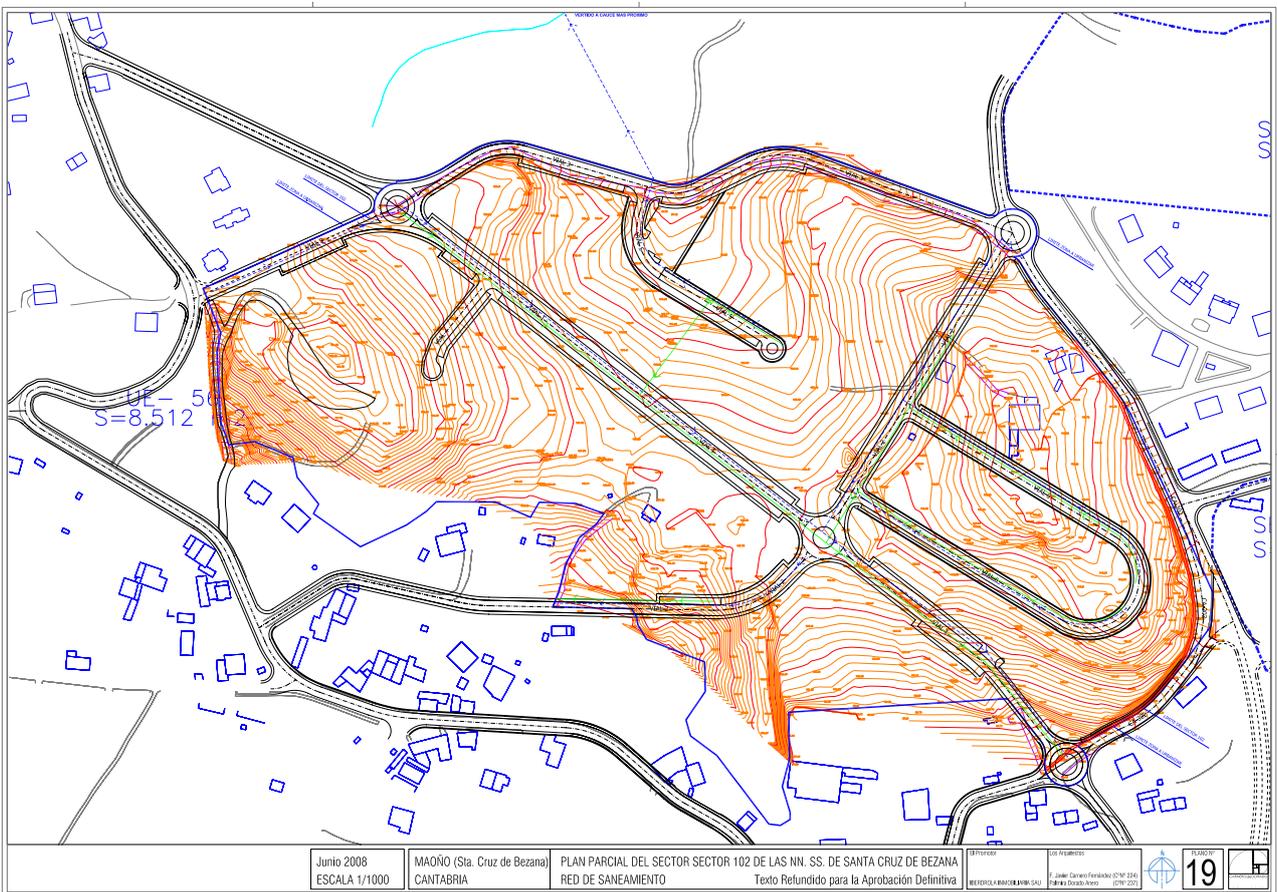
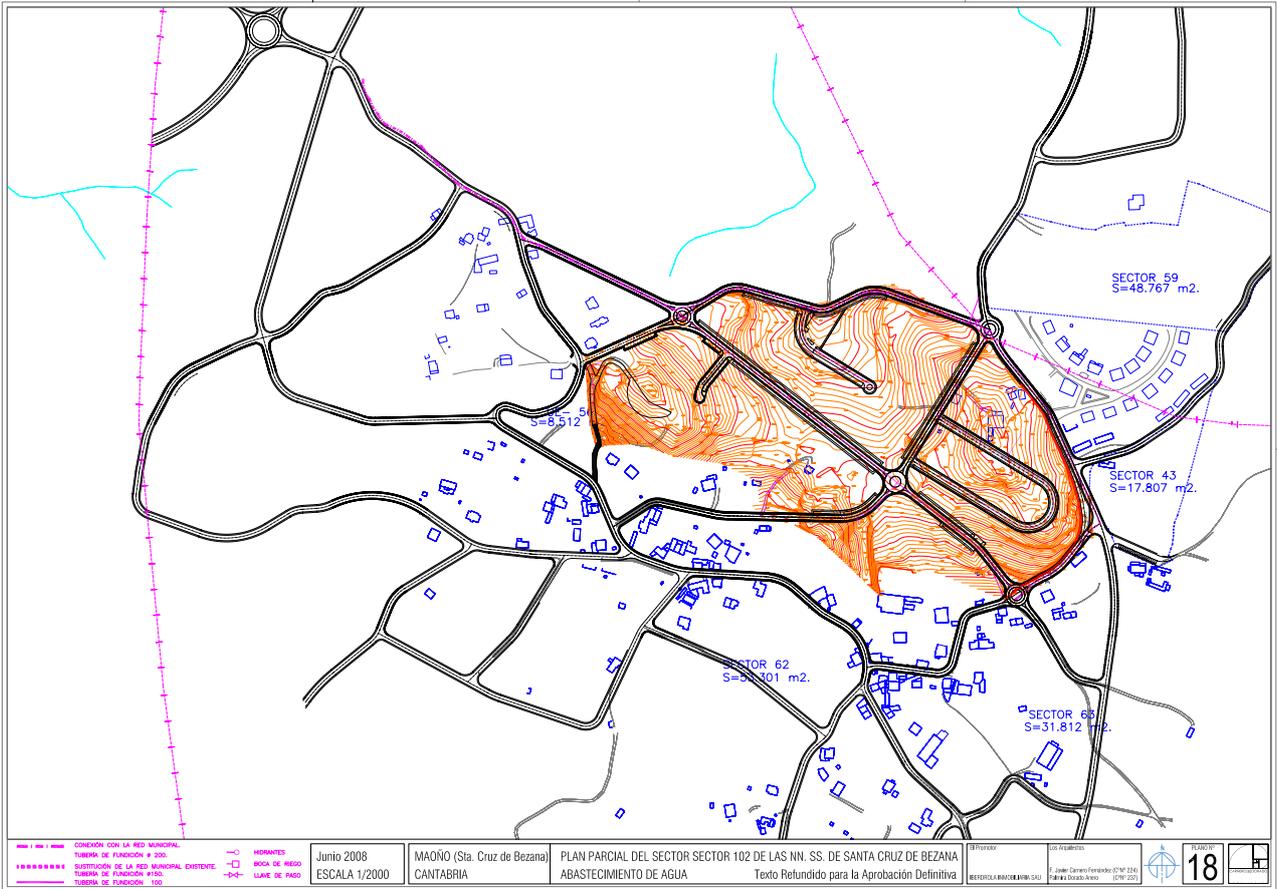


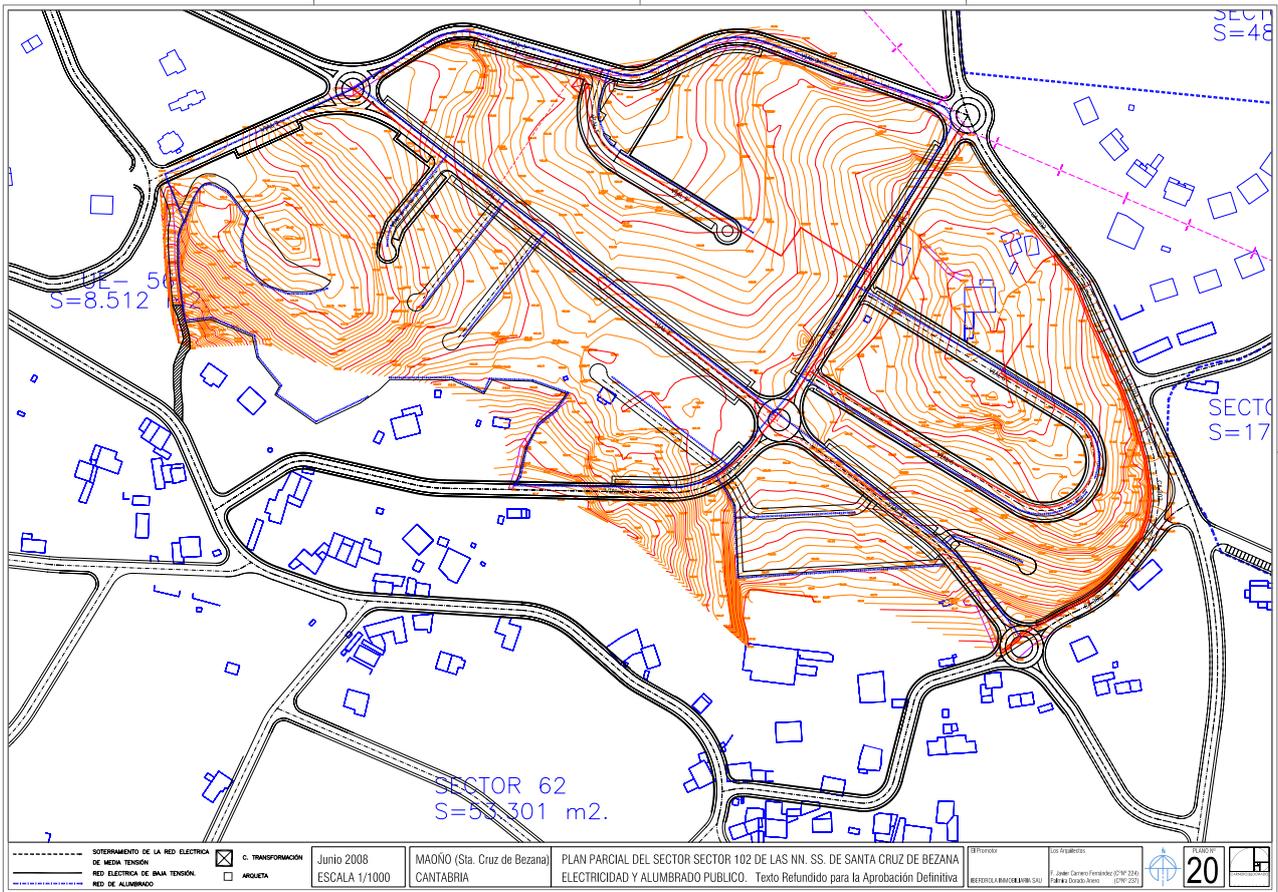












08/11120

7.5 VARIOS

CONSEJERÍA DE EMPLEO Y BIENESTAR SOCIAL

Dirección General de Trabajo y Empleo

Notificación de concesión de trámite de audiencia a la Sociedad Cooperativa del Campo de Ampuero.

Iniciado, a propuesta de la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cantabria, procedimiento de descalificación de la «Sociedad Cooperativa del Campo de Ampuero», por la Dirección General de Trabajo y Empleo de la Consejería de Empleo y Bienestar Social, y resultado imposible la notificación de los diferentes actos de los procedimientos iniciados, se concede trámite de audiencia al Consejo Rector o en su defecto un número de socios no inferior a tres de la entidad anteriormente citada, durante el plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, para que formulen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen oportunos.

Para el conocimiento íntegro del procedimiento podrán comparecer en la sede del Registro Administrativo de Cooperativas sito en la calle Cádiz, número 9 – 3º planta, de Santander.

Estas actuaciones se realizan de conformidad y en cumplimiento de la función de control e inspección atribuidas por el artículo 113 de la Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas, en relación con el artículo 84 de la Ley

30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Santander, 1 de septiembre de 2008.–El director general de Trabajo y Empleo, Tristán Martínez Marquinez.
08/11934

CONSEJERÍA DE EMPLEO Y BIENESTAR SOCIAL

Dirección General de Servicios Sociales

Notificación de requerimiento de documentación de expedientes de renta social básica.

En los expedientes de renta social básica se ha notificado requerimiento de documentación. Dicho requerimiento, se publica, al no haber sido posible la notificación del mismo a los ciudadanos cuyos nombres y apellidos y últimos domicilios se relacionan:

NOMBRE Y APELLIDOS	ÚLTIMO DOMICILIO
1. JESÚS JIMÉNEZ ESCUDERO	CISNEROS 19, ENTLO. DCHA. 39001 – SANTANDER
2. JANNETH PATRICIA TULCANAZO CAVASCANGO	SAN SEBASTIÁN 29, 1º C 39001 – SANTANDER
3. Mª JOSEFA AFANADOR BARBERARENA	EL CERRO 31, BLOQUE-45 39860 – RASINES

Y para que sirva de notificación, a la persona citada anteriormente, se expide la presente notificación, al no haber sido posible efectuarla anteriormente, a efectos de su inserción en el BOC, conforme señala el artículo 59.4