

8.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	
8.6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	
8.6.1. Usos Pormenorizados.....	
8.6.2. Usos Residenciales.....	
8.6.3. Usos Parques y Jardines.....	
8.6.4. Uso Recreo y Expansión.....	
8.6.5. Usos de Equipamiento.....	
8.6.6. Usos Red Viaria y Aparcamientos.....	
8.6.7. Usos de Infraestructuras.....	
9. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.....	
9.1. Condiciones Comunes en las Zonas.....	
9.2. ORDENANZA 1 - EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3C)	
9.3. ORDENANZA – 2 ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (PJ).....	
9.4. ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS.....	
Coeficientes d Edificabilidad.....	
9.5. Ordenanza de Zona de Viario.....	
9.6. Ordenanza de Zona de Infraestructuras.....	
9.7. Análisis de incidencia en el paisaje y adaptación al medio ambiente.	
III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	
10. PLAN DE ETAPAS.....	
10.1. Objeto.....	
10.2. Periodos Considerados.....	
10.2.1. Primera fase: Planes y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión.....	
10.2.2. Segunda fase: Urbanización.....	
10.2.3. Tercera fase: Edificación.....	
10.2.4. Primera Fase: Planes y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión.....	
10.2.5. Segunda Fase: Urbanización.....	
10.2.6. Tercera Fase: Edificación.....	
10.2.7. Conservación de la Urbanización.....	
10.2.8. Resumen de plan de etapas.....	
11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	
11.1. Objeto.....	
11.2. Etapas Consideradas.....	
11.3. Análisis de Actuaciones. Costes.....	
11.3.1. Primera Fase: Planos y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión.....	
11.3.2. Segunda Fase: Urbanización.....	
11.4. Coste por Fases.....	
IV. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	
INDICE DE PLANOS.....	
V. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	
INDICE DE PLANOS.....	

I. MEMORIA

DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objeto y Contenido

La presente Memoria forma parte del Documento para Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación del sector S-11 del Municipio de Santa Cruz de Bezana.

1.2. Naturaleza del Documento

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según se estipula en el Título I, Capítulo III, Sección 4ª de la Ley 2/2001 y en el

Título 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.

1.3. Delimitación del área de planeamiento

El área de planeamiento, definida como sector S-11 en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se encuentra situada en el Noroeste del municipio de Santa Cruz de Bezana, dentro de la zona próxima a San Juan de la Canal y delimitada de la siguiente manera:

Norte: Nuevos desarrollos unifamiliares

Sur: Vial de nueva apertura y otros propietarios.

Este: Sectores 12 y 13

Oeste: Nuevos desarrollos unifamiliares

1.4. Justificación de la Procedencia de su Formulación

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana relativas al sector S-11, que señala un uso Residencial.

ANTECEDENTES

2.1. Situación de Planeamiento

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana clasifican los terrenos comprendidos en el sector S-11, objeto de este Plan Parcial, como suelo urbanizable programado.

El presente Plan Parcial de Ordenación se adecua en todos sus términos, a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento que constituyen su marco de referencia urbanístico y normativo.

Se incluye como Plano de Información nº 1.2, la ficha del sector S-11 en la que se señalan las determinaciones establecidas por las Normas para este sector.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Situación

El ámbito del sector se encuentra situado en la zona noroeste del municipio, cerca de la playa de San Juan de La Canal.

Se encuentra bastante próximo a la carretera autonómica CA-302, que enlaza en dirección sur con los núcleos de Prezanes y Bezana.

Los terrenos incluidos en el ámbito presentan poco desnivel siendo bastante uniformes y se encuentran delimitados en los planos de información nº 1.1: "Situación" y nº 1.2: "Relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.

3.2. Superficie

La superficie según la ficha del Sector 11 obrante en las NNSS alcanza los VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS metros cuadrados (29.536 M2). De las mediciones topográficas realizadas resulta una superficie real de 30.361,71 M2, según se refleja en el Plano nº-1.4, correspondiente al levantamiento realizado con objeto de la redacción de este documento.

3.3. Características Naturales del Territorio

Se señalan, seguidamente, las características físicas más significativas del ámbito de actuación, así como las edificaciones, usos existentes y otros elementos de interés.

3.3.1. Topografía

Para la realización del presente estudio se ha partido de planos parcelarios. Se ha utilizado asimismo levantamiento topográfico específico.

Los terrenos incluidos en el ámbito presentan poco desnivel siendo bastante uniformes.

Los terrenos integrantes del sector están constituidos principalmente por prados de siega carentes de arbolado, sin encontrarse en su interior ninguna edificación.

3.3.2. Climatología e Hidrología

La zona en la que se ubican los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentra en la Costa Cantábrica, y a escasa altura sobre el nivel del mar.

La climatología es, por tanto, la típica de la Cornisa Cantábrica, de clima oceánico fresco y húmedo, con veranos suaves e inviernos lluviosos y fríos, con nevadas algunos años, precipitaciones de lluvia frecuentes y posibilidad de que estas sean torrenciales.

La temperatura media anual es de unos 15° C. El periodo de heladas comprende de diciembre a marzo. Las precipitaciones son abundantes y bastante uniformes a lo largo del año, como es normal en la vertiente Cantábrica. La media anual es de 1.200 a 1.300 mm.

Las cuencas vertientes son reducidas, debido a la configuración orográfica y geológica. No existen cursos de agua de importancia.

La permeabilidad de los materiales es muy variable. Será elevada en zonas de calizas con recubrimientos escasos, a causa de los fenómenos kársticos. En otras zonas habrá suelos profundos de tipo arcilloso, con permeabilidades medias o reducidas. En conjunto se puede considerar que los suelos son semipermeables.

3.3.3. Geología y Geotecnia

Para la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta los datos obtenidos de la cartografía geotécnica existente.

Las cargas unitarias admisibles son medias o altas en general, salvo en las zonas inferiores más llanas, donde son bajas. Los asentamientos son nulos o escasos para las cargas que se consideran.

Los materiales arcillosos y margosos permiten las excavaciones por medios ordinarios. La caliza masiva, que constituye parte de los terrenos a excavar, se presenta dura, difícil de excavar y bastante estable.

Cabe señalar que la presencia de yesos en determinadas zonas hace preciso que las obras de fábrica, aunque sean de pequeña entidad, se construyan empleando cemento resistente a los sulfatos.

3.3.4. Sismicidad

Se aplica la nueva normativa denominada "Norma de Construcción Sismoresistente: Parte general y Edificación (NCSE-94" (RD 2543/1994 de

29 de diciembre, publicada en el BOE de 8 de febrero de 1995). De acuerdo con la misma, no es preciso tener en consideración los efectos sísmicos en el cálculo de estructuras situadas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3.3.5. Usos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes

Los terrenos objeto de este Plan Parcial no tienen en la actualidad ningún uso relevante.

Existen dos caminos sin asfaltar que atraviesan el sector; el primero de ellos, al norte y el segundo al oeste, ambos de reducidas dimensiones, y empleados en la actualidad únicamente para el paso de carros y animales.

3.4. Propiedad del suelo

La forma y tamaño de la parcelación es variada, alternando parcelas de gran tamaño con parcela de menor superficie, todas ellas de forma más o menos irregulares.

El plano de información nº 1.3. "Propiedad del suelo", recoge las diversas parcelas existentes.

A continuación se incluye la relación de las parcelas afectadas, total o parcialmente, con su superficie, el número, el nombre y la dirección de sus propietarios.

CUADRO Nº 1

POLIG. ONO	PARCELA	SUP. catastral.	APELLIDOS, NOMBRE	NIF	DIRECCION
2	171	633	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	180	4.648	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	665	740	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	676	1.280	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	677	1.479	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	678	8.838	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	679	1.762	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	680	3.068	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	681	2.429	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	682	1.581	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	684	1.878	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	687	3.818	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS
2	9.016	3.424	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	B-09392358	Avda. del Cid nº 37 - 2º 00005-BURGOS

CUADRO Nº 2

REF.CATASTRAL FINCA COMPLETA	SUP. CATASTRAL COMPLETA	SUP. REAL COMPLETA	SUP. AFECTADA S-11
39073A002001710000I	633	726	726
39073A002001800000I	4.648	1.253	1.253
39073A002006650000I	740	833	833
39073A002006760000I	1.280	1.373	1.373
39073A002006770000I	1.479	1572	1.572
39073A002006780000I	8.838	8.931	8.931
39073A002006790000I	1.762	1.855	1.855
39073A002006800000I	3.068	3.161	3.161
39073A002006810000I	2.429	2.522	2.522
39073A002006820000I	1.581	1.674	1.674
39073A002006840000I	1.878	1.971	1.971
39073A002006970000I	3.818	3.911	3.911
39073A002090160000I	3.424	579,71	579,71
TOTAL			30.361,71

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En este apartado se explica la propuesta de ordenación del Plan Parcial en lo relativo a su estructura, zonificación, aprovechamientos, equipamientos, zonas verdes incluidas en el sector y a las infraestructuras básicas.

4.1. Justificación de la Ordenación Propuesta

- a) Localización de los espacios libres de dominio y uso público en tres bandas paralelas al eje principal. La situación de la zona residencial se ve favorecida por la localización de estas zonas

verdes y de la parcela de equipamientos, ya que crean una separación natural de la vía rodada principal.

- b) Localización de los equipamientos al este del eje principal junto a una de las parcelas residenciales.

4.2. Estructura

La estructura propuesta obedece y toma como punto de partida la de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana. Esto es, se mantienen los viales propuestos por las mismas que rodean la manzana en la que se ubicarán las parcelas residenciales que tendrán todas ellas carácter peatonal en su superficie.

Al sureste de la actuación, entre los dos viales, se localiza la parcela para equipamientos que incluye el resto de reservas de suelos exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

4.3. Zonificación

Se señalan a continuación la situación y los contenidos pormenorizados de los diferentes usos del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

4.3.1. Espacios Libres

La Ley 2/2001 establece una reserva de espacios libres de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, es decir 3.947,95 m².

El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para espacios libres de quince metros cuadrados de suelo por vivienda para jardines, es decir 3.180 m², y de 6m² de suelo por vivienda para áreas de recreo, es decir 1.272 m².

La ficha del Sector-11 de las Normas Subsidiarias establece una superficie para espacios Libres de 7.156 m²

Los jardines se han localizado a los lados del eje principal y paralelos al mismo, ocupando una superficie de 4.683 m² y del mismo modo el área de recreo, se localiza en la esquina formada por los ejes 1 y 3 en la zona sur del Plan Parcial y al oeste de una de las parcelas residenciales, su superficie asciende a 2.599 m².

De acuerdo con lo establecido en el Art. 40 de la Ley 2/2001 y Art. 49 del R.P. estos espacios libres tienen carácter público.

Los espacios libres quedan señalados con exactitud en el Plano de Ordenación 2.1. Zonificación del presente Plan Parcial.

4.3.2. Uso Residencial

Las Normas Subsidiarias señalan un TAMAÑO MEDIO MÍNIMO DE VIVIENDA POR ACTUACIÓN (TMMVA) de 90 m²., así como una limitación de Densidad de 70 Viv/Ha, lo que se traduce en un número total de viviendas de DOSCIENTAS DOCE, (212).

La tipología utilizada para disponer este uso ha sido la de Edificación Abierta en Bloques Aislados.

Esta tipología, con un fondo edificable máximo indicado en el plano nº ---, que en ningún caso supera los 22 metros, permite desarrollar las edificaciones en forma rectangular, facilitando el soleamiento y la ventilación de las viviendas posibilitando la creación entre los distintos

módulos, de amplios espacios libres, de uso y dominio privado, para estancias y juegos infantiles.

Las parcelas residenciales se localizan en la manzana que se sitúa entre los viales Norte y Sur que discurren perpendiculares al eje principal, y en la parcela situada más al sur del Sector, que da frente tanto al vial principal como al vial 3.

En el cuadro siguiente se señalan, las superficies de las diferentes parcelas residenciales:

	Superficie Parcela	Superficie Construida
P-1	13.013 m ²	14.804,82 m ²
P-2	1.423 m ²	1.644,97 m ²
TOTAL	14.436 m ²	16.449,79 m ²

La distribución de edificabilidades se puede variar en el Proyecto de Compensación según las reglas de la Ordenanza USC.

El uso residencial queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación 2.1. "Zonificación" del presente Plan Parcial.

4.3.3. Dotaciones

Según se establece en el art. 6.15.1.5 de las Normas Subsidiarias:

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

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

En las zonas definidas como Espacios Libres impuestas por las Normas Subsidiarias dentro del sector y, en la porción en que estas rebasaran la cuantía mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, es compatible el establecimiento parcial o total de las reservas de suelo para equipamientos del referido sector, con la condición de que estos sean públicos.

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

La zona reservada para dotaciones se ha dispuesto buscando la localización más idónea del ámbito, procurando que la distribución dentro del área sea equitativa con el tejido urbano colindante.

Para el cálculo de la reserva de suelo destinado a dotaciones se han utilizado los valores señalados por la Ley 2/2001 y las Normas Subsidiarias, aplicando en cada caso, el valor más favorable de ambas cifras para el interés público general.

Las parcelas destinadas a Equipamientos quedan señaladas en el Plano de Ordenación 2.1. "Zonificación".

Las zonas destinadas a espacios libres públicos acogerán plantaciones de especies arbóreas autóctonas a razón de tres árboles por vivienda.

4.4. Red Viaria

Se ha tratado de conseguir un trazado lo más acoplado posible al terreno, cumpliendo las características mínimas impuestas en el planeamiento, tanto en cuanto a secciones como a dotación de aparcamientos exigida por la Ley 2/2001 y por las NNSS de Santa Cruz de Bezana.

El trazado que se proyecta se estima como suficiente y con los actualmente requeridos niveles de calidad y seguridad, tanto para las condiciones de tráfico actuales como las de futuro a medio plazo.

En los puntos en que se conecta con otras vías existentes se trata de ajustar con precisión a la rasante actual.

-Sección transversal calle 1:

El eje vertebrador Norte-Sur del Sector, que lo comunica con el Sector 13 y con la zona de costa, constituye la calle 1, con una sección de 15,50m. Se configura de la siguiente manera: una calzada de siete metros de sección (7m), una acera de dos metros (2,00m) y una banda de aparcamiento en batería, de cuatro metros y medio de sección (4,50m), del lado oeste de la calzada, y una acera del lado este de dos metros (2,00 m.).

-Sección transversal calle 2:

La calle que discurre por el viento Norte del Sector y perpendicular a la calle 1, que la denominamos calle 2, está afectada hasta su eje por la delimitación del Sector, no obstante, se resuelve la sección completa de la calzada y el margen sur de acera en todo el frente del sector. Además, hasta la rotonda de conexión con la Avda. de San Juan de la Canal, con objeto de mejorar la accesibilidad del ámbito hasta el desarrollo del sector colindante, se llevarán a cabo trabajos de mejora de los actuales accesos. Esta calle, por lo tanto, presenta una sección de trece metros y medio (13,50 m) y confluye con la anterior en una rotonda al noroeste del sector, se configura de la siguiente manera: una calzada de siete metros (7,00m), una banda de aparcamientos en batería de cuatro metros y medio (4,50) y una acera de dos metros (2,00m).

-Sección transversal calle 3:

Discurre de Este a Oeste entre las parcelas, 2 y 3 y la parcela 1 y comunica este Sector con el Sector 12. Se trata de una calle de escaso recorrido y presenta una sección de veinte metros (20,00m) dispuestos de la siguiente manera: siete metros de calzada (7,00m) dos bandas de de dos metros(2,00m).

Se resolverán las conexiones de las calzadas con las dos rotondas, así como la de la acera desde el límite Noroeste del Sector hasta la rotonda que comunica las calles 1 y 3.

Las calles 2 y 3 anteriormente descritas, constituyen la comunicación transversal del sector.

Los viarios proyectados tienen distintas funcionalidades.

El correspondiente a la margen oeste (eje 1) es el eje principal de la zona ordenada y constituye una importante conexión entre la zona de costa y la carretera de Liencres, a través de distintos Sectores. Por ello se le puede suponer un tráfico moderadamente intenso de vehículos de todo tipo.

Las calles 2 y 3, de escaso recorrido, son prolongación de un viario existente fuera del sector y sirve de conexión entre el sector y su entorno. Tienen como función prácticamente única, permitir el acceso de vehículos y peatones a las futuras viviendas que se construirán en la zona. Se trata, pues, de tráfico con origen y/o destino en dichas viviendas. Es evidente que va a ser un tráfico poco intenso y casi en su totalidad de vehículos ligeros.

Las vías que componen la trama viaria del sector así como las áreas de urbanización exterior de vialidad e infraestructuras quedan definidas con

exactitud en los Planos de Ordenación nº 2.2: "Red Viaria" nº 2.3. "Secciones Tipo de Viales", nº 2.4. "Perfiles Longitudinales" y nº 2.5 "Perfiles Transversales" del presente Plan Parcial.

El Proyecto de urbanización deberá sobrepasar los límites del Plan Parcial acometiendo los trabajos de urbanización exterior de vialidad e infraestructuras asociadas tal y como queda reflejado en la documentación gráfica. Además de lo indicado en este plano, con objeto de mejorar la accesibilidad del ámbito hasta el desarrollo del sector colindante, se llevarán a cabo trabajos de mejora de los actuales accesos hasta la rotonda de conexión con la Avda. San Juan de la Canal.

4.5. Aparcamiento

La Ley 2/2001 establece una reserva de una plaza de aparcamiento público por cada 50 metros cuadrados de superficie construida tanto en uso residencial como de equipamiento, por lo tanto, con una superficie total de 21.039,24 m², la reserva de aparcamiento asciende a cuatrocientas veintiuna (421) plazas, debiendo estar al menos el 50% en la red viaria, esto es, doscientas once (211) plazas.

El aparcamiento de vehículos se realizará en los espacios así delimitados tanto en la vía principal como en las secundarias. Las dimensiones adoptadas para las plazas de aparcamiento de vehículos, en batería son de cuatro metros y medio de longitud por dos metros veinticinco de anchura (4,5m x 2,25m).

Se ha estimado una reserva distribuida de la siguiente manera:

Calle 1: Una reserva de 95 plazas dispuestas en batería. (De las cuales 2 serán para personas de movilidad reducida)

Calle 2: Una reserva de 57 plazas dispuestas en batería (De las cuales 3 serán para personas de movilidad reducida)

Calle 3: Una reserva de 59 plazas dispuestas en batería (De las cuales 3 serán para personas de movilidad reducida).

Todo ello suma un total de 211 plazas de aparcamiento, por tanto se cumple la dotación exigida en la citada Ley. En relación con esta reserva, se han tenido en cuenta orientativamente las reservas para el acceso a los ámbitos lucrativos.

Se prevé así, una reserva de 1 plaza para personas con movilidad reducida por cada 30 que se prevén en cumplimiento de lo dispuesto en las NNSS de Santa Cruz de Bezana. En total 8 plazas de aparcamiento de 5,00 m. x 3,60 m. distribuidas homogéneamente dentro del sector.

La reserva estimada en las parcelas privadas se estima, como mínimo, en otras 210 plazas que se deberán distribuir del siguiente modo:

- P-1: 177 plazas
- P-2: 19 plazas
- P-3: 13 plazas

Las áreas de aparcamiento reservadas en viario quedan indicadas con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.2. "Red viaria" del presente Plan Parcial.

4.6. Infraestructuras Básicas

4.6.1. Red de Saneamiento

Se han mantenido los oportunos contactos con el Servicio Municipal de Aguas de Santa Cruz de Bezana, al objeto de obtener la información suficiente sobre las redes de drenaje y saneamiento existentes, así como las previsiones futuras en la zona.

Los vertidos a realizar proceden de la red de evacuación de aguas fecales y pluviales de la urbanización, considerándose aguas residuales de origen urbano, que cumplen los requisitos exigidos en el artículo 9.20.6 de las NN.SS. de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana:

Artículo 9.20.6. NNSB Bezana. Vertido aguas residuales

1. No se autorizará en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose para todo tipo de actividad, el vertido a la red municipal o bien la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración, in perjuicio del cumplimiento del artículo 3 del presente artículo.
2. Se prohíben todo tipo de vertidos incontrolados que afecten directa o indirectamente al complejo fluvial.
3. Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal, cauces pluviales o al mar. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, además de lo exigido por el organismo de cuenca.

La solución adoptada se plantea de tipo SEPARATIVA. La red consistirá en conducciones subterráneas de PVC que enlazarán la red de evacuación de aguas residuales (fecales y pluviales) de la urbanización con la Red General.

Se plantea separar la red de pluviales de la red de fecales, aunque las dos acometerán a la Red General de Saneamiento.

Las características de la Red serán las siguientes:

- La pendiente mínima será del 1 %
- Los colectores serán de PVC color teja.
- La velocidad del agua estará comprendida entre 0,5 m/seg y 5 m/seg. Al tratarse de pvc.
- En los tramos de canalización reforzada este refuerzo consistirá en una envolvente de hormigón HM-10.
- Se dispondrá a lo largo de la canalización de pozos de registro de hormigón, los cuales irán dotados de pates de bajada para su inspección y limpieza. Los pozos e dispondrán a menos de 50 m. De separación.
- Las acometidas individuales a las distintas edificaciones se realizarán a través de arquetas.

En relación a la coordinación con otras unidades de ejecución, sectores, o suelo urbano, se ha considerado para el dimensionamiento de la red, el posible desarrollo de otras áreas anexas, con objeto de garantizar el futuro servicio de las zonas más próximas y cuya cuenca vertiente es común.

Las superficies y usos de las distintas edificaciones que componen el Plan Parcial se muestran a continuación:

177 Viviendas colectivas con un total de 19.195 m² de superficie edificable

Cálculos de la red de aguas fecales:

1.- Uso residencial

$$Q = (k_p \cdot D \cdot N) / 86.400 = (5 \cdot 300 \cdot (212 \cdot 4)) / 86.400 = 14,72 \text{ l/seg.}$$

Siendo:

Kp: coeficiente punta para menos de 250 viviendas

D: dotación prevista en l/hab*día según Artículo 10.24.2.5. de las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana.

N: nº de habitantes

Cálculos de la red de aguas pluviales:

$$Q = c \cdot D \cdot S = 0,58 \cdot 300 \cdot 2,95 = 513,3 \text{ l/seg.}$$

Siendo:

C: coeficiente de escorrentía medio

D: precipitaciones máximas previstas en l/seg*Ha

S: superficie en Ha.

Después de los cálculos realizados y después de la visita girada a La Conserjería de Medio Ambiente se llegan a las siguientes conclusiones:

1.- La red debe de ser separativa.

2.- Los vertidos de fecales deben de ir al denominado "Bombeo de San Juan de la Canal ", el cual conecta con el SANEAMIENTO DE LA BAHIA.

3.- Se precisa un tanque de tormentas para la red de pluviales, éste debe de tener las siguientes características:

- Debe estar dimensionado para 5 m³/ Ha.
- Debe tener una válvula vortex con un caudal entre 5-10 l/seg.
- No tiene por que ser solo para este sector, es más se recomienda que sería mejor realizar uno para los tres sectores que se encuentran juntos (11-12-13).

4.- Parece que la salida del saneamiento sería por el sector 13 el cual se encuentra también en desarrollo y conecta directamente con el denominado "SANEAMIENTO DE LA BAHÍA."

4.6.2. Red de Abastecimiento de Agua

Se han mantenido los oportunos contactos con el Servicio Municipal de Aguas de Santa Cruz de Bezana, al objeto de obtener la información suficiente sobre las redes de abastecimiento existentes, así como las previsiones futuras en la zona.

De la estimación de caudales necesarios se deduce la red de abastecimiento proyectada, formada por una arteria alimentadora de Ø 200 mm, de la que se derivan las correspondientes acometidas. Todo ello se conecta con la red existente en dos puntos.

Toda la red se diseña con elementos de fundición. Se incluyen hidrantes y bocas de riego.

El esquema de red puede verse en el plano 2.9 "Red de abastecimiento de agua" de éste Plan Parcial.

Las consideraciones y cálculos para su dimensionamiento se recogen a continuación.

De acuerdo con las prescripciones establecidas por el Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Santander (S.E.M.A.S.), las dotaciones de cálculo para el proyecto de las redes de abastecimiento deben ser:

- Consumo medio anual por habitante y día: 300 litros.
- Dotación adicional mínima diaria para riego de zonas verdes y viales:.....40 m³/día × Ha.

Asimismo, se determina un índice de ocupación de 4 hab./vivienda, y se establece a efectos de cálculo de la red, que la demanda punta deberá ser de tres (5) veces la demanda media.

Con todas estas premisas, los consumos considerados para el cálculo de caudales de la red en el Sector 11, objeto de este proyecto, son los siguientes:

AREAS RESIDENCIALES

Núm. de Viviendas	Dotación l/hab - día	Hab./Vw.	Caudal Medio l/s	Caudal punta l/s
212	300	4	2,95	12,29

VIALES Y ZONAS VERDES

Superficie m ²	Dotación m ³ /día-Ha	Caudal Medio l/s	Caudal punta l/s
30.429,50	40	1,40	7,04

Con estos datos obtenemos:

- Suma total de caudales medios de la Urbanización: 4,35 l/seg.
- Suma total de caudales puntas de la Urbanización: 19,33 l/seg.

4.6.3. Red de Energía Eléctrica

Se han mantenido los oportunos contactos con la empresa suministradora de energía (Electra de Viesgo, S.A.), al objeto de obtener la información suficiente sobre las líneas existentes, así como las previsiones futuras en la zona.

Se trata de resolver las demandas eléctricas hasta un horizonte de 15 años vista considerando posibles unos altos niveles de consumo. Además se realizarán las correspondientes previsiones no solamente en el apartado del suministro eléctrico, sino también procediendo a prever las necesidades que puedan presentar estas y las restantes instalaciones, especialmente en cuanto a la coordinación con otras redes como pueden ser la de alumbrado público y la de telegestión de la nueva infraestructura. Particularmente interesante resulta, por ejemplo, la posibilidad de usar la red eléctrica como soporte para la instalación de teledistribución y contaje de otras redes tales como agua y gas, además de controlar la red eléctrica en evitación de posibles fraudes y consumos indebidos.

Las superficies y usos de las distintas edificaciones que componen el Plan Parcial se muestran a continuación:

- 212 Viviendas colectivas con un total de 19.739,74 m² de superficie edificable.

Cálculos de la potencia

1.- Uso residencial (Suponemos 17 portales)

Suponemos un grado de electrificación medio 5.750 W por vivienda

El coeficiente de simultaneidad para 17 elementos es de 0,7.

Suponemos por portal:

- 1.- Unos 100 m² de portal y elementos comunes que a 40 W/ m² supone una potencia de 4.000 W / portal
- 2.- Un ascensor por portal a 8 KW / ud.
- 3.- Un grupo de presión de 3 KW / ud.
- 4.- Dos ventiladores en garaje a 1,5 KW/ ud.
- 5.- Por cada portal un garaje de 350 m² y como debemos tener 10 W / m² suponemos 4 KW para el garaje.

Por lo tanto por cada portal 4+8+3+3+4 = 22 KW.

$$P = ((19 \cdot 22) + (212 \cdot 5,75)) \cdot 0,7 = 1.145,90 \text{ KW.}$$

2.- Red de alumbrado público:

Suponemos que necesitamos 2 W / m² tanto para m² de viales, de aparcamientos, de espacios libres, de espacios verdes, etc.

$$P = m^2 (\text{viales} + \text{EL} + \text{EV}) \cdot 2 \text{ W/m}^2 = 10.000 \cdot 2 = 20 \text{ KW.}$$

POTENCIA TOTAL = 1.005,03 + 20 = 1.025,03 KW.

Con los datos obtenidos y después de las consultas realizadas en ELECTRA DE VIESGO se llegan a las siguientes conclusiones:

- 1.- Debido a la situación actual de las redes en el Ayto. de Santa Cruz de Bezana se está ahora mismo pendiente de la localización de una nueva subestación. Parece que esta irá posicionada en la zona de Mompía y desde esta ubicación se suministrará la energía necesaria.
- 2.- Las canalizaciones en baja y media se realizarán, con un prisma de 6 tubos de 125 mm. De doble pared de polietileno en todo el encintado de la urbanización. Dichos tubos saldrán desde la ubicación del transformador.
- 3.- Se colocaran un transformador con dos trafos de 630 KVA. Dicho transformador se deberá colocar lo más cerca posible del centro de gravedad de las viviendas para que las pérdidas de carga de las canalizaciones sea la mínima posible.

El esquema de la red puede verse en el plano 2.9. "Red energía eléctrica y alumbrado público" de este Plan Parcial

4.6.4. Red de Alumbrado Público

Dada la entidad de la zona a urbanizar, la red de alumbrado público de los viales y zonas verdes será autónoma e independiente de las externas existentes y con cuadros propios, los cuales se conectarán a los centros de transformación que se proyectan, de los que recibirá energía en baja tensión.

Se incluyen en este capítulo diversas actuaciones tendentes a dotar de iluminación artificial a los viales y espacios libres proyectados.

Se contemplan columnas con fuste de acero galvanizado, de 10 m de altura, y con una luminaria provista de lámpara de vapor de sodio a alta

presión de 250 W. Irán montadas sobre la acera a un lado de la calle, con equidistancia de 28 m en general.

Las consideraciones y cálculos para su dimensionamiento se recogen a continuación.

Para la redacción de este anejo se sigue lo recogido en la siguiente normativa:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), BOE de 9 de octubre de 1.973 e instrucciones complementarias del BOE de 27 de diciembre de 1973.
- O.C. 9.1-IC de 31 de marzo de 1964 del MOPT.
- Limitación de los niveles de iluminación, según nota de servicio de 5 de mayo de 1.976.
- Recomendaciones internacionales sobre el alumbrado de vías públicas. Comité Internacional del Alumbrado (CIE).
- Criterios Luminotécnicos

Teniendo en cuenta la importancia de las vías a iluminar, así como las normas y recomendaciones al efecto, se adoptan las condiciones mínimas que permiten cumplir, sin dificultad, la tarea visual propia de las vías a iluminar.

El coeficiente de depreciación a considerar por envejecimiento de lámpara y suciedad es función de las características de la zona, y de la luminaria a instalar.

En general, consideramos la zona a iluminar como intermedia, en lo que a niveles de suciedad/limpieza se refiere y consideraremos como única posibilidad el instalar luminarias cerradas. En estas condiciones, el coeficiente de depreciación puede llegar a ser 0,85, aunque lo habitual es considerar 0,70.

El suministro eléctrico se realizará con corriente alterna de 50 Hz en distribución trifásica, con una tensión entre fases de 380 V y una tensión entre fase y neutro de 220 V.

4.6.5. Otras Instalaciones

Se dará cumplimiento a la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en relación con la explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas. Así como, el Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico y la Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas.

De la misma manera, se cumplirá la norma UNE 133100-1:2002 en relación con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Por otra parte, habrá 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, 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 se remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que modifica el citado Real Decreto-Ley.

Se adjuntará de manera separada a los proyectos de edificación los proyectos técnicos necesarios que garanticen que las redes de telecomunicaciones cumplen las normas técnicas establecidas y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

El servicio telefónico se efectuará a través de red subterránea bajo la red viaria del polígono, que enlazará con la red en servicio de Telefónica de España, S.A.

El suministro de gas natural se efectuará mediante tuberías a instalar bajo la red viaria del polígono, a enlazar con la red en servicio de la Compañía Española de Gas, una vez que esta se encuentre próxima a la zona a urbanizar.

En el caso de la red telefónica, se incluyen las canalizaciones y arquetas necesarias para la posterior instalación de los elementos del servicio por la compañía de teléfonos.

En el caso de las canalizaciones de gas, se recoge en el proyecto la apertura y cierre de las zanjas necesarias para su instalación por la compañía correspondiente.

Se consideran incluidas en el proyecto las obras necesarias para la coordinación espacial y temporal de las instalaciones a construir.

4.7. Ponderación Relativa de los Usos Pormenorizados y Tipología Edificatoria

De acuerdo con los criterios desarrollados en la ficha correspondiente al Sector-11 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, se consideran que el coeficiente de ponderación de todos los usos posibles es : 1

4.8. Cuadro de Características de los Usos del Suelo

Las superficies de suelo destinadas a cada uso pormenorizado propuestas por este Plan Parcial son las siguientes, tal y como quedan reflejadas en el plano de Ordenación nº 2.1. "Zonificación" del presente Plan Parcial.

Cuadro Resumen de Superficies de Planeamiento (m ²)			
Red Viaria			8.643,71
Espacios Libres	Públicos	Computables	4.683,00
		No Computables	0,00
Equipamiento			2.599,00
Residencial con espacio libre privado			14.436,00
Total			30.361,71

4.10. Cumplimiento de los Estándares Exigidos

Las dotaciones mínimas exigidas por la Ley 2/2001, en su Art. 40 son de 12 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda, es decir, 2.368,80 metros cuadrados de suelo.

Por otra parte se han considerado los valores mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento, como ya se apuntó en el apartado 4.3.3, de este Plan Parcial, para localizar usos y actividades distintos del residencial y no monopolizar absolutamente la zona, según lo señalado en el Art. 41 de la Ley 2/2001. Estas dotaciones del Reglamento de Planeamiento son las que a continuación se señalan.

La superficie del sector, asciende a 30.361,71, con una edificabilidad total sobre rasante de 19.739,74 como la superficie media mínima de las viviendas es de 90 m² y la densidad máxima de 70 viv/Ha, resulta un número máximo de viviendas de 212.

SUPERFICIE DEL SECTOR-11			30.361,71
Nº DE VIVIENDAS:			212
RESERVAS DE DOTACIONES		Según Normas	Según ley de Cantabria 2/2001
Espacios libres de dominio y uso público	Parques y Jardines	7.156 m²	>10% / 3.036 m²
Equipamientos			>5% / 1.518 m²
Plazas de aparcamiento			411 plazas
			Asignado en el Plan Parcial
			3.948 m²
			2.368 m²
			4.683 m²
			2.599 m²
			>410

4.11.Parcelación

El presente Plan Parcial contiene una parcelación, tal y como queda señalada en el Plano de Ordenación nº 2.7. "Parcelación".

Se presenta, a continuación, un cuadro en el que figura, de acuerdo con el Plano de Ordenación nº 2.7. "Parcelación", el número de parcela, indicando su uso, la superficie y la edificabilidad total lucrativa.

SECTOR 11-PLAN PARCIAL						
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELAS						
Parcela y uso	Sup. Parcela	Sup. Computable	Sup.Total Edificable	Ocupación MAX.	Ocupación Par. Bruta	
P-1 Residencial	13.013,00 M2	14.804,82 M2	17.765,78 M2	5.473,00 M2 (18,027%)		
P-2 Residencial	1.423,00 M2	1.644,97 M2	1.973,96 M2	599,00 M2 (1,973%)		
P-3 Equipamiento	2.599,00 M2	----	1.299,50 M2	---		
TOTAL				6.072,00 M2 (20%)	6.072,34 M2(20%)	

La distribución de edificabilidades entre las distintas parcelas, se puede variar en el Proyecto de Compensación, según las reglas de la Ordenanza UJC

PARÁMETROS GENERALES SECTOR-11
RESUMEN PARCELAS LUCRATIVAS

PARCELAS PRIVATIVAS	14.436 M2
AREA DE MOVIMIENTO	6.072,00 M2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD EN PLANTAS	16.449,79 M2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD EN BAJO CUBIERTA	3.289,95 M2
M2. TOTALES EDIFICABLES	19.739,74 M2
Nº. MÁXIMO VIVIENDAS	212VIV.

4.12. Análisis de incidencia en el paisaje y adaptación al ambiente

La urbanización del sector se ha planteado 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.

Debido a la cercana situación del presente Plan a la costa, se ha tenido especial cuidado en la localización de los espacios libres y zonas verdes, de forma que el vial de comunicación principal queda libre de edificación y mantiene las vistas hacia la costa.

INVENTARIO AMBIENTAL

Estado actual:

Los terrenos objeto de este Plan Parcial no tienen en la actualidad ningún uso relevante.

Existen dos caminos sin asfaltar que atraviesan el sector; el primero de ellos, al norte y el segundo al oeste, ambos de reducidas dimensiones, y empleados en la actualidad únicamente para el paso de carros y animales.

Cultivos y Especies:

Pradera para siega y pasto, con algunas zonas de especies arbóreas de poca importancia y porte.

Prácticamente sin uso en la actualidad, se siguen aprovechando los pastos de forma precaria. O su proximidad a la zona más habitada y las alteraciones habidas por obras cercanas, se trata de una zona común de pradería, sin valores ambientales especiales de destacar.

SITUACIÓN ACTUAL Y FUTURA

El Sector se encuentra cercano a zonas de carácter residencial tanto de tipo unifamiliar como colectivo.

La creación de Suelo Apto para Urbanizar efectuada en las NN.SS. tuvo en cuenta este hecho, fijando el desarrollo urbano de la zona, como lugar idóneo por sus características ambientales genéricas.

La situación futura permitirá un mayor grado de relación entre unos y otros núcleos actuales, definiendo el ámbito urbano urbano de "centro" o centralidad que propugnan las NN.SS..

IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

El examen de las variables que definen las afecciones ambientales nos lleva la conclusión de que no existen impactos negativos, permanentes, en la actuación que se pretende.

En resumen, la evaluación de los efectos es:

Sobre Población Humana:

No afecta directamente a población humana. Siendo el efecto sobre la comunidad positivo, al potenciarse la creación de suelo para equipamientos, de espacios libres, cesiones al Ayuntamiento etc.

Sobre la Flora:

Se incorpora a la zona una superficie considerable de zona verde por lo que se puede afirmar igualmente que el impacto es positivo.

Sobre la Fauna:

No existe afección alguna.

Sobre el Agua:

El saneamiento se plantea como separativo, no existiendo vertido directo de aguas residuales, eliminándose por las conducciones de saneamiento proyectadas que se conectaran con el Saneamiento de La Bahía.

Sobre el Aire:

El uso residencial y los compatibles propuestos no afectan de ningún modo a la calidad del aire.

Sobre el clima:

No existe afección

Sobre el Paisaje:

La alteración del Paisaje es limitada. El efecto resulta positivo, al incrementarse notablemente el nº de plantaciones, alamedas, referencias visuales. Etc

Sobre el ecosistema:

No se ve afectado

4.13. Justificación del cumplimiento de la Estimación de Impacto Ambiental.

Será de obligado cumplimiento la Estimación de Impacto Ambiental Aprobatoria con condiciones del Plan Parcial del Sector 11, de fecha 19 de septiembre de 2005, de la que se adjunta copia.

En relación con la condición número 10, de la citada Estimación de Impacto referente a medidas de seguimiento y control, se adjunta como Anexo 1 el Plan de Vigilancia Ambiental que garantiza la correcta ejecución de las medidas correctoras contenidas en el condicionado ambiental.

Por otra parte, en lo referente al cumplimiento de la condición 9, de la citada Estimación de Impacto, referente a la integración paisajística en la cual se estima necesaria la implantación de una pantalla vegetal perimetral, así como condicionar la tipología de las futuras edificaciones para su mejor integración en el entorno, en el actual momento de tramitación del plan parcial no es posible la correcta concreción a nivel de proyecto de estas medidas, debiendo ser definidas posteriores fases de la tramitación que a continuación se citan:

- Proyecto de urbanización del plan parcial, en el que se definirá la ubicación concreta y el tipo de especies de las plantaciones a realizar para la formación de una pantalla vegetal perimetral, e hileras de árboles en los viales interiores.
- Proyecto de construcción de las diferentes unidades de edificación, en el que se justificará a la hora del diseño de los edificios, el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la Estimación de Impacto.

OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En este apartado se señalan los criterios utilizados y los objetivos propuestos que han servido de base para el desarrollo de la ordenación.

5.1. Objetivos

- Contribuir a la ordenación residencial del Sector-11 y a la formalización del ensanche y desarrollo urbanístico.
- Completar el suelo urbano cerrando, con nuevas áreas residenciales, el vacío existente.
- Dar continuidad a dos barrios del Termino Municipal en la actualidad deficientemente comunicados.
- Propiciar el enlace entre las áreas situadas al Este y Sur del Sector.
- Mejorar la escena urbana y la accesibilidad a espacios dotacionales del tejido urbano colindante
- Ordenar las reservas para equipamientos.
- Crear de una red viaria de comunicaciones.
- Ajuste de la ordenación de las áreas residenciales señaladas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5.2. Directrices Económicas y de Gestión

Se considera fundamental conseguir:

- Eficiencia funcional que asegure el conjunto de la ordenación dentro de los costes de inversión.
- Flexibilidad en la parcelación para adecuarse a la demanda existente y a la prevista.

- Posibilidad de desarrollo en fases independientes, simultáneas o consecutivas.

5.3. Criterios de la Ordenación

- Ordenar el ámbito con un diseño que facilite la accesibilidad desde las distintas áreas funcionales propuestas y la realidad circundante, con especial cuidado en el tratamiento de sus bordes.
- Localizar los equipamientos en lugares estratégicos que faciliten el correcto uso de las actividades, la mezcla de usos y sirvan de foco de atracción del área.
- Desarrollar el uso residencial con una tipología que posibilite tanto el desarrollo unitario como independiente en parcelas de menor dimensión.
- Conseguir una malla viaria rodada y peatonal, que facilite los recorridos entre las distintas zonas residenciales, de equipamiento y ocio propuestas, y las áreas circundantes.
- Conseguir, en el interior de las manzanas residenciales, áreas estanciales y de esparcimiento de uso y dominio privado fácilmente accesibles desde el exterior creando, a su vez, otra malla de itinerarios peatonales.

5.4. Sistema de Actuación

De acuerdo con lo establecido en la ficha de las Normas Subsidiarias relativo al sistema de actuación para el desarrollo del Sector S-11, el sistema de actuación previsto es el de Compensación, señalado en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para aplicar este sistema deberá constituirse en Junta de Compensación los propietarios del suelo comprendidos en el ámbito de este sector, que representen, al menos, el 50% de la superficie del mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 147 a 157 de la Ley 2/2001, en el supuesto de que no se gestione como de propietario único o mediante el método abreviado establecido en el art. 157 de la Ley 2/2001.

II. ORDENANZAS

7. CONCEPTOS GENERALES

7.1. Objeto

El objeto de estas ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias estéticas.

7.2. Ámbito

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como sector S-11, dentro del término municipal de Santa Cruz de Bezana, cuyo desarrollo es objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana.

7.3. Aplicación de la Normativa de las Normas Subsidiarias

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por esta Ordenanza vendrán obligados a cumplir las condiciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana, así como todo lo referente a los conceptos regulados por ella para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

7.4. Régimen Urbanístico

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa urbanística, las Normas Subsidiarias y por este Plan Parcial.

Para la aplicación de la Ordenanza se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se han dividido son:

1. Zona residencial
2. Zona de equipamientos
3. Zona de espacios libres
4. Zona de viario
5. Zona de infraestructura

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

8.1. Instrumentos de Gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en este Plan Parcial de Ordenación se realizará por medio de la previa delimitación de unidades de ejecución de todos los terrenos, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de compensación establecido.

8.2. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en la Ley 2/2001, a lo establecido en el capítulo 24 de las Normas Urbanísticas de Santa Cruz de Bezana, a las determinaciones de los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo que se establece en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

PLANTACIONES

Se procederá a la ejecución de jardines y zonas arboladas en espacios libres y jardineras en viales y áreas peatonales.

Las plantaciones mínimas sobre la parcela serán las que fija la Normativa Urbanística Municipal en vigor, mediante especies de probado resultado a decidir por el Ayuntamiento.

Se ejecutarán pantallas vegetales como protección ante el ruido ambiental producido por los vehículos de motor que circunden el sector.

MATERIALES Y URBANIZACIÓN

La urbanización recogerá elementos de pavimento y mobiliario urbano de reconocida calidad. Se cuidará exhaustivamente la eliminación de todo tipo de barreras para personas con movilidad reducida.

El Saneamiento separativo que se dispone ha previsto asumir en las redes de saneamiento de pluviales y fecales del Plan, efluentes de otras áreas inmediatas, con un control absoluto.

Para la recogida de basura se ha previsto la localización de contenedores, selectivos, vidrio, papel y cartón y envases en zona colindantes con los aparcamientos. La posición de los contenedores podrá ser modificada por el Ayuntamiento si lo considera oportuno. Dispondrán de evacuación de aguas y boca de riego.

Los armarios de mecanismos de las redes se situarán en los muros de cierre de las parcelas privativas o, en su defecto, en las fachadas de los edificios, evitándose que supongan riesgos u obstáculos para los transeúntes.

El carácter residencial y comercial y el hecho de que la vialidad se ha diseñado de forma que disuada a la circulación de tránsito a otros núcleos, permitirá el establecimiento de una zona grata para los viandantes, para el paseo etc.

8.3. Plazos de Ejecución

El Plan de Etapas fija los plazos de ejecución de la totalidad de la urbanización expresando la duración de las distintas fases.

8.4. Delimitación en Unidades de Ejecución

Se delimita una única unidad de ejecución que constituye la totalidad del sector.

8.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Ordenanzas. Para todo lo no regulado en las presentes Ordenanzas, tendrán carácter complementario los CAPÍTULOS 22 Y 23 DEL TÍTULO 10. "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN", de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

8.6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

8.6.1. Usos Pormenorizados

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

- Residencial: Vivienda Colectiva
Residencia comunitaria
Establecimiento hotelero
- Equipamiento: Colectivo Escolar
Colectivo Cultural
Colectivo Asociativo
Colectivo Religioso
Colectivo Institucional
Colectivo Asistencial
Colectivo Otros
Parques y Jardines
Recreo y Expansión
Deportivo
Usos Especiales
- Transportes, comunicaciones e Infraestructuras Red Viaria y Aparcamientos

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en este epígrafe, deberán entenderse como aparecen definidos en el CAPITULO 26, "CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS O PORMENORIZADOS" de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana.

8.6.2. Usos Residenciales

Se denominan así a los destinados a:

- a) Vivienda Colectiva: se estará a lo dispuesto en Capítulo 26, SECCION SEGUNDA, de las Normas Subsidiarias
- b) Residencia comunitaria: se estará a lo dispuesto en el artículo 11.26.2.15 del Capítulo 26, SECCION SEGUNDA, de las Normas Subsidiarias.
- c) Establecimiento hotelero: se estará a lo dispuesto en el Capítulo 26, SECCION OCTAVA, de las Normas Subsidiarias

8.6.3. Usos Parques y Jardines

1. Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados, fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.
2. Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo.
3. Únicamente podrán admitirse como otros usos los de local de Reunión en nivel 1, recreo y expansión y el deportivo público y al aire libre.
4. En los espacios libres y zonas verdes públicas quedan expresamente prohibidas las construcciones auxiliares, así como los cierres de fábrica.
5. Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 18 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas preferentemente autóctonas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este espacio serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan grandes extensiones de jardinería que, adecuadas con la climatología local, césped, etc. no exigen gran abundancia de agua de riego.

8.6.4. Uso Recreo y Expansión

Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas etc., o bien de carácter individualizado.

También recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que por sus características no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de espacio libre.

8.6.5. Usos de Equipamiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 26, SECCION DECIMOCTAVA, de las Normas Subsidiarias.

Se agrupa bajo el nombre genérico de Usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

COLECTIVO ESCOLAR: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP así como guarderías, academias, universidad, etc.

COLECTIVO CULTURAL: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.

COLECTIVO ASOCIATIVO: Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

COLECTIVO RELIGIOSO: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, conventos, etc.

COLECTIVO INSTITUCIONAL: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

COLECTIVO ASISTENCIAL: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc. Se incluyen así mismo dentro de este uso el asistencial no sanitario de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc.

COLECTIVO OTROS: Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles anteriores.

Las condiciones de superficies construidas, edificabilidad y alturas serán las que se derivan de la Normativa sectorial aplicable o de la regulación específica del equipamiento en la ordenanza correspondiente.

8.6.6. Usos Red Viaria y Aparcamientos.

Se define como el espacio en el que desarrollar los movimientos de personas y vehículos de transporte, sus zonas de maniobra, aparcamientos, etc.

Para la regulación de sus condiciones generales, los usos de viario se dividen en los siguientes grupos:

- a) Viario público
- b) Viario privado
- c) Aparcamiento en superficie

y se estará a lo dispuesto en el Capítulo 26, SECCION VIGESIMOTERCERA del Título 5 de las Normas Subsidiarias.

8.6.7. Usos de Infraestructuras

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 26, SECCION VIGESIMOCUARTA de las Normas Subsidiarias.

1. Comprenden las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, energía gásica, telefonía, comunicaciones.
2. Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras.
3. Las condiciones generales serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables.
4. La implantación de las infraestructuras básicas así como las sustituciones de las existentes, se ejecutará por instalaciones subterráneas.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Condiciones Comunes en las Zonas

Las condiciones comunes de cada zona son aquellas que, junto a las generales establecidas en el Capítulo 10 del Título 10: "Condiciones generales de la edificación", de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana, regulan las condiciones a que están sujetos los edificios en función de su localización.

Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico:

- Zona Residencial Colectiva - (U3C)
- Zona de espacios libres - (PJ)
- Zona de equipamientos - (EC)
- Zona de viario
- Zona de infraestructuras

La nomenclatura de cada una de las zonas se especifica claramente en el Plano de Ordenación.

ORDENANZA 1 - EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3C)

Ámbito

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, destinada a edificación residencial colectiva y edificación para uso comunitario. Su leyenda en la información gráfica es U3C .

Topología

- Edificios exentos:(E)
- Bloques aislados: (Ba)
- Uso característico

El uso característico es el Residencial Colectivo.

Son usos permitidos los que se señalan en la ordenanza U3C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

Son usos prohibidos el resto.

Edificabilidad

U3C 0,55 m2/m2.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta no computa y no está incluido en los anteriores índices, y deberá tener una superficie máxima computable del 60 % de la planta inferior

Parcela mínima

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima bruta la que tiene una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000) m2. y 15 metros de frente mínimo.

Posición de la edificación en la parcela

El área de movimiento es la grafiada en el Plano de Ordenación, que respetan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos, etc.

En el planeamiento de desarrollo se ha previsto la situación de los volúmenes de edificación de tal modo que no resulten cuencas visuales cerradas, pantallas continuas de construcción en paisajes inicialmente abiertos, etc.

Ocupación de la parcela y dimensiones

El área de movimiento de la edificación será el señalado en el plano nº- 2.6 del Plan Parcial.

El fondo de edificación será el que resulte de la aplicación del área de movimiento de la edificación.

Asimismo se señalan líneas de edificación máxima, admitiéndose por fuera de dichos planos de fachada los vuelos y salientes máximos previstos en las Normas Subsidiarias, con un vuelo máximo de 1,0 m. para terrazas y cuerpos volados cerrados.

Las alineaciones de la edificación sobre rasante podrán situarse libremente dentro de las áreas de movimiento definidas y quedan fijadas de forma unitaria para cada uno de los ámbitos referidos a las dos parcelas (1 y 2) definidas en el Plano "2.7 Parcelación".

La edificación bajo rasante podrá situarse libremente dentro de la parcela, pudiendo ocupar la totalidad de esta.

Altura de la edificación

Altura máxima:

U3C 9,00 metros

La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) U3C, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.

La altura máxima de pisos será la siguiente:

- En planta baja: 3,50 metros.
- En plantas piso: 3,00 metros.

Limitaciones.

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

Condiciones adicionales.

Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria que, de producirse o afectar en áreas libres de parcelas privadas o comunitarias deben ser bajo rasante y permitir el ajardinamiento del 100% de la superficie, excepción hecha de rampas, accesos y elementos de ventilación.

Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.

Se deberá tramitar un estudio de detalle para cualquier edificación destinada con exclusividad a uso permitido distinto al residencial.

Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia.

ORDENANZA - 2 ORDENANZA DE ZONA DE ESPACIOS LIBRES (PJ)

Definición y Ámbito

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con el texto genérico "PJ", seguido de las siglas de denominación específica (clases).

Incluye los terrenos y edificaciones destinados al ocio, juegos y actividades de esparcimiento que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos

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

Se adaptarán al máximo a las rasantes naturales del terreno. Siendo preferiblemente áreas de recreo arboladas con un tratamiento no superficial mínimo. En el caso de espacios libres privados se limitará la pavimentación a un máximo del 20% de la parcela neta privada no ocupada por la edificación y en el caso de espacios libres públicos, la pavimentación vendrá limitada a un máximo del 20% de la superficie total.

Condiciones de la Edificación y de los Usos

Serán las señaladas en la sección 19 y 20 de las Normas Subsidiarias.

En los espacios libres y zonas verdes públicas quedan expresamente prohibidas las construcciones auxiliares, así como los cierres de fábrica.

Clases

Además de la denominación genérica EL, podrán ser:

- E.L.Espacio Libre
- P.J. Parques y Jardines

- Z.V.Zona Verde.
- P.R.Plantación ribera.
- B.Bosquete.
- A.Alameda

ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Ámbito

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos. Su abreviatura es "EC", pudiendo estar seguida de otra de carácter específico que expresa su uso característico.

Incluye los terrenos, instalaciones y edificaciones que, con carácter exclusivo, se destinan a los usos de equipamientos y servicios públicos.

USOS CARACTERISTICOS

El uso característico que corresponde a la zona de equipamientos el siguiente:

- V: Varios.

Usos Permitidos y Usos Prohibidos

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o cívico-social.

Serán usos prohibidos, los demás.

La posición de la edificación en la parcela tendrá las mismas limitaciones que las correspondientes a los usos residenciales de igual altura en cuanto a colindancias y distancias a la vialidad. No se fija limitación a la ocupación en planta, pero deberá guardarse la distancia mínima entre edificios y las demás determinaciones que se prescriben.

Coeficientes d Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad se regula por la aplicación del índice siguiente en función del uso característico a la parcela neta:

- V = 0,5 m²/m²

La altura máxima de la edificación se establece en 9 metros, con un máximo de tres plantas, excepto justificación expresa de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, la altura máxima podrá ampliarse un 20 %, sin aumento en el número de plantas.

Ordenanza de Zona de Viario

Definición y Ámbito

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, generalmente con leyendas propias o con grafismo esquemático de calzadas y arcenes/aceras.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de transportes y comunicaciones, como Autovía A-67 y S-20, carretera N-611, carreteras de la red Autonómica de Cantabria, vialidad Principal general, interior, corredor e instalaciones FEVE, Área de Infraestructuras de Lloreo, Área de Infraestructuras de San Mateo, Áreas de Aparcamiento, etc.

Condiciones Pormenorizadas de Ordenación y Usos

Las condiciones pormenorizadas de ordenación serán las correspondientes al uso de viario expresadas en el Artículo 12.36.1, Capítulo 36 de las Normas Subsidiarias.

Las calzadas, bandas de aparcamiento, aceras y demás detalles serán los definidos en los planos de Secciones Tipo y Perfiles Longitudinales de este Plan Parcial.

Ordenanza de Zona de Infraestructuras

Ámbito

Su ámbito es el grafiado en el plano de zonificación 2.1. como zona de infraestructuras.

Categorías

Categoría 4 Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gásica, telefonía y comunicaciones.

Condiciones Pormenorizadas de Ordenación

Todas las líneas aéreas de electricidad, telefonía, etc., deberán ser subterráneas.

No se admitirá la instalación de depósitos aéreos de combustible.

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

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

En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.

Análisis de incidencia en el paisaje y adaptación al medio ambiente.

En atención a las peculiaridades y significación de la zona del término municipal cercana a la costa, la urbanización y edificación se adaptará a lo establecido en la Disposición Final Segunda de las Normas Urbanísticas de Santa Cruz de Bezana.

- Localización de espacios libres y zonas verdes.

Las superficies de suelo que deban reservarse para destino de espacios libres y zonas verdes públicos no señaladas expresamente en las Normas, se situarán en los lugares en que la edificación o urbanización puedan tener un impacto no deseado sobre el paisaje. Con carácter general se procurará la reserva para espacios libres y zonas verdes en las zonas en que existan perspectivas de paisaje abierto, procurando la concentración de espacios libres en los entornos de las riberas, cuencas visuales, espacios libres existentes, o cualquier otro elemento natural estructurante.

- Tratamiento de espacios libres y zonas verdes.

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

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

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

- Tratamiento de las rasantes.

Se plantearán los máximos niveles de adaptación de las rasantes de proyecto a la rasante natural del terreno. En la urbanización que se prevea, el estudio gráfico de las rasantes natural y de proyecto será prioritario, restringiendo las actuaciones en que se modifique sensiblemente la configuración inicial, dando lugar a soluciones no deseadas de bancadas con muros de contención, formación de pantallas de edificación frente a áreas de paisaje abierto, etc.

- Urbanización. Cierres de fincas.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable se ejecutará previendo 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. Se procurará situar las áreas de aparcamiento en zonas no expuestas o de paisaje abierto y con elementos de arbolado que minimicen su posible impacto. En la pavimentación y tratamiento de los recorridos peatonales y en los elementos de urbanización se utilizarán materiales no disonantes o impactantes con el entorno. Siempre que sea posible por su configuración, se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares previstos en estas Normas.

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

opacos. En las áreas verdes o espacios públicos se limitarán los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

- Edificación.

Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia. En el planeamiento de desarrollo se deberá prever la situación de los volúmenes de edificación de tal modo que no resulten cuencas visuales cerradas, pantallas continuas de construcción en paisajes inicialmente abiertos, etc.

- 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 o el paisaje existente.

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

III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN DE ETAPAS

Objeto

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas consideradas para el desarrollo de las obras previstas en este Plan Parcial, definiendo la puesta en servicio de las reservas del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructura a realizar en cada una de ellas.

A partir de este Plan de Etapas, se llevará a cabo el Estudio Económico-Financiero para el desarrollo de la actuación.

Periodos Considerados

Se consideran los siguientes periodos funcionales para el desarrollo de las determinaciones del Plan, que se materializan en UNA única etapa señalada en el Plano de Ordenación nº 2.12: "Plan de etapas y delimitación de unidades de ejecución" del Presente Plan Parcial:

Primera fase: Planes y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión.

Esta fase estará constituida por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole, para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el Sector.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de la red viaria y de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para el uso residencial y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas de equipamiento y los espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de las mismas

Segunda fase: Urbanización

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior

y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de gas
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas
- Telefonía y Telecomunicaciones

Los costes de la urbanización serán a cargo de los propietarios del polígono.

Tercera fase: Edificación

Esta fase comprende la edificación de los equipamientos y de las parcelas de uso residencial.

Primera Fase: Planes y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión

Se determinan, a continuación, unos periodos de tiempo con carácter de previsión, a partir de los sucesivos actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento urbanístico del Sector:

1. Aprobación definitiva de este Plan Parcial. No es necesaria la constitución de Junta de Compensación al ser propiedad de Residencial Las Quemadas, S.L. la totalidad de las fincas que conforman el Sector.
2. Presentación del Proyecto de Compensación de Propietario Unico y Reparcelación. De forma inmediata a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
3. Presentación del Proyecto de Urbanización. El plazo es de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Segunda Fase: Urbanización

Desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se estiman las siguientes etapas, con una duración aproximada de:

1. Comienzo de la Urbanización: un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
2. Finalización de la urbanización: doce meses desde el inicio de las obras.

Tercera Fase: Edificación

El plazo para la edificación será de 24 meses.

Conservación de la Urbanización

La conservación de la Urbanización del sector transcurrido el plazo de un año de garantía desde su total terminación y correspondiente cesión correrá a cargo del Ayuntamiento.

Resumen de plan de etapas

Se expone a continuación el cronograma correspondiente a las fases y plazos expuestos:

Fase 1	
Mes 0	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Mes 1	Redacción Proyecto de Compensación y Reparcelación
Mes 3	Redacción Proyecto de Urbanización
Fase 2	
Mes 5	Aprobación definitiva Proyecto Urbanización
Mes 6	Comienzo de la Urbanización
Mes 18	Finalización de la Urbanización. Comienzo Edificación.
Fase 3	
Mes 40	Finalización de la edificación

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Objeto

El presente documento tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan Parcial, así como analizar la viabilidad económico financiera de su desarrollo.

A partir de los periodos de tiempo considerados en el capítulo correspondiente al Plan de Etapas, se describe la cronología de las inversiones necesarias para la puesta en el mercado del suelo, analizándose finalmente las inversiones.

Etapas Consideradas

Este Plan Parcial se desarrollará en UNA única etapa.

Análisis de Actuaciones. Costes

El análisis de los costes se refiere a los conceptos de la fase primera y segunda fase.

A continuación se señalan los costes para el desarrollo del Plan Parcial.

Primera Fase: Planos y Proyectos de Ordenación, Urbanización y Gestión

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo: coste de constitución de la Junta de Compensación, redacción del Proyecto de Compensación y estudios complementarios y los costes del Proyecto de Urbanización, de los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros.

- Coste de planeamiento:..... 18.000 euros
- Coste de proyectos urbanización y compensación y estudios complementarios: 60.000 euros
- Total planes, proyectos y estudios complementarios..... 78.000 euros

Este apartado incluye los costes de las indemnizaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial, divididas de la siguiente manera:

Al no existir edificaciones en el ámbito del Sector, no se han considerado ningún tipo de indemnizaciones aplicable.

Segunda Fase: Urbanización

Los costes comprenden a la infraestructura interior y los elementos de enlace con las infraestructuras exteriores. Si bien una valoración previa no es exactamente posible sin haber redactado previamente el correspondiente proyecto de Urbanización basándose en experiencias similares se formula una estimación general de los gastos necesarios para el desarrollo urbanístico del sector así como de las obras de infraestructura y urbanización necesarias para la consideración como solares de cada una de las parcelas edificables.

1. Presupuesto de ejecución de la urbanización

Se ha procedido a la estimación del presupuesto para la ejecución de la urbanización del sector con los sistemas locales, incluidos por el planeamiento, aplicando la gráfica del método MSV (módulo de superficie de vial). Siendo el Proyecto de Urbanización el documento en el que se definirá con exactitud esta valoración.

El módulo obtenido se ha comparado con presupuestos conocidos de otros sectores residenciales de características similares, que presentan similitudes de estructura y topografía, concluyendo con la aplicación del precio unitario de 102 euros por metro cuadrado (102 €/m²) de vial, considerando tanto calzada como acera y aparcamientos, teniendo asimismo en cuenta los refuerzos a realizar sobre las conexiones de las distintas infraestructuras expuestas con anterioridad, se obtiene:

- Viales internos (l/ aceras y aparcamientos):
8.643,71 m² x 102 €/m² = 881.658,42 €
- Urbanización vialidad e infraestructuras asociadas:
944 m² x 102 €/m² = 96.288,00 €
- Camino de conexión con la Avda. San Juan de la Canal:
1.077 m² x 60 €/m² = 64.620,00 €
- Total Presupuesto urbanización =1.042.566,42 €

2. Descripción de las obras de urbanización

Este presupuesto incluirá la ejecución de la urbanización interior de todo el sector, incluyendo las zonas de urbanización propiamente dicha del vial e infraestructuras asociadas, así como, mobiliario urbano y jardinería.

El pavimento de acera será continuo y antideslizante, con clara distinción en color y textura de la calzada. La sección de firme estará dimensionada teniendo en cuenta el número y tipo de tráfico que habrá de soportar así como las características geológicas y geotécnicas del terreno soporte. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándose con su plano. Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales. Las aceras tendrán un bordillo y sistema de recogida adecuado que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

Para minimizar el impacto sobre el entorno se ajustarán las rasantes al terreno actual en la medida de lo posible.

Se dispondrá la correspondiente señalización horizontal y vertical en los viales correspondientes.

La red de saneamiento se plantea separativa, discurrendo los colectores bajo viario y zonas públicas colocando pozos de registro en cruces, cambios de alineaciones y cada 50m como máximo. Se deberán de dejar en cada parcela las correspondientes acometidas domiciliarias tanto para la recogida de aguas pluviales como fecales.

La red de abastecimiento de agua es una red mallada con sus correspondientes hidrantes para incendios, bocas de riego para baldeo de las calles, arquetas en cruces y las correspondientes arquetas domiciliarias para dar suministro a las parcelas. Para asegurar el suministro se configura una red mallada. Como en otras redes discurrirá bajo viario y zonas públicas.

La red de energía eléctrica para media y baja tensión discurrirá enterrada bajo viario o zonas públicas, disponiéndose un centro de transformación para la distribución en media y las correspondientes arquetas de derivación, de paso(según el caso) y del armario de distribución enfrente a cada parcela para las acometidas.

La red de alumbrado público discurrirá en todo momento bajo viario público en canalización enterrada regulada por un cuadro de mando, tendrá sus correspondientes arquetas de paso, de derivación y de cada farola propiamente dicha. Así mismo se dispondrá también alumbrado público en las zonas verdes para evitar generar espacios oscuros. En el viario se dispondrán luminarias adecuadas al mismo consiguiendo en un nivel de iluminación suficiente.

La red de telecomunicaciones consta de una red general con unos registros secundarios a los que poder conectarse los distintos operadores. También en este caso discurre bajo viario público y se deberán de dejar previstas las correspondientes acometidas a las parcelas.

La red de gas es una red mallada y se dotará de las correspondientes acometidas. La red de distribución parte desde el punto de conexión y se ramifica por todos los viales de la urbanización. Todos los componentes de la red cumplirán los requisitos determinados según normativa establecida por la compañía gas instaladora correspondiente.

La red de riego se instalará en todas las zonas verdes mediante tubería y los correspondientes aspersores que se colocarán conforme al radio de acción de los mismos para abastecer de agua al césped y a las especies arbóreas.

Se ha previsto la localización de contenedores selectivos, vidrio, papel y cartón y envases en zonas colindantes con los aparcamientos. La posición de los contenedores podrá ser modificada por el Ayuntamiento si lo considera oportuno. Dispondrán de evacuación de aguas y boca de riego.

Dentro de las zonas verdes se dispondrá una capa de tierra vegetal sobre la que se procederá a la plantación de césped, además se dispondrá arbolado con un espectro cromático similar al existente en el entorno. Se ejecutarán pantallas vegetales como protección ante el ruido ambiental producido por los vehículos de motor que circunden el sector.

En cuanto a mobiliario urbano se dispondrá una zona circular de juegos infantiles de 17m de diámetro en el PJ/EL, acompañándose de bancos al igual que en otras zonas de estancia integradas en los espacios libres. Tanto en zonas verdes como en viario se dispondrán las correspondientes papeleras para mantener limpia la vía pública.

El presupuesto se desglosa estimativamente en capítulos de obra de la siguiente forma:

capítulos	Descripción		Importe
capítulo I	Red viaria	0,281	292.961,16
	1.1 demoliciones y mvto. Tierras		0,437 128.024,03
	1.2 firmes y pavimentos		0,512 149.996,12
	1.3 señalización		0,051 14.941,02
capítulo II	Red de abastecimiento	0,147	153.257,26
	2.1 tierras, cámaras y arquetas		0,198 30.344,94
	2.2 conducciones y accesorios		0,802 122.912,33
capítulo III	Red de saneamiento	0,173	180.363,99
	3.1 aguas fecales		0,250 45.091,00
	3.2 aguas pluviales y drenaje		0,373 67.275,77
	3.3 drenaje transversal		0,377 67.997,22
capítulo IV	Red de media y baja tensión	0,170	177.236,29
	4.1 líneas soterradas		0,526 93.226,29
	4.2 obra civil		0,474 84.010,00
capítulo V	Red de alumbrado público	0,094	98.001,24
	5.1 obra civil		0,285 27.930,35
	5.2 puntos de luz		0,341 33.418,42
	5.3 instalación eléctrica		0,374 36.652,47
capítulo VI	Red de gas	0,011	11.468,23
	6.1 obra civil		1,000 11.468,23
capítulo VII	Red de telecomunicaciones	0,024	25.021,59
	7.1 canalizaciones		0,749 18.741,17
	7.2 obra civil y arquetas		0,251 6.280,42
capítulo VIII	Mobiliario y Jardinería	0,100	104.256,64
	8.1 Mobiliario		0,300 31.276,99
	8.2 Jardinería y red de riego		0,700 72.979,65
Presupuesto Ejecución Material			1.042.566,42
capítulo IX	Seguridad y Salud	2%	20.851,33
capítulo X	Control de calidad	1%	10.425,66
Total Presupuesto Ejecución Material			1.073.843,41
Gastos Generales		13%	139.599,64
Beneficio industrial		6%	64.430,60
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA (I.V.A. no incluido)			1.277.873,66

Coste por Fases

Se expone a continuación el coste total referido a cada una de las fases:

Primera Fase:

1. Planes, proyectos y estudios complementarios **78.000 euros**

Segunda Fase:

1. Presupuesto ejecución por contrata **1.277.873,66 euros**

2. Repercusión provisional, sujeta a variaciones, del Plan Especial de Abastecimiento de la Cuenca de Soto de la Marina. **95.039,74 euros**

TOTAL COSTES PROPIETARIOS DEL SECTOR..... 1.450.913,40 euros

Se considera suficientemente expuesto y razonado el presente documento para Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector-11 de Santa Cruz de Bezana, por todo lo cual se somete a la aprobación, por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana,

El presente documento forma parte del Expediente Urbanístico n.º 53/08/0 sobre el que ha recaído acuerdo de aprobación definitiva en Sta. Cruz de Bezana, de 30 JUL 2008. El Secretario,

En Santander, marzo de 2007

La Propiedad
RESIDENCIAL
LAS QUEMADAS, S.L.
del C/da Compador, 37 - 2º
09005 - BURGOS
RESIDENCIAL



**ANEJO:
OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN, REFUERZO E
IMPLANTACIÓN DE LA RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN
DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

**PLAN PARCIAL SECTOR 11
SOTO DE LA MARINA. T. M. SANTA CRUZ DE BEZANA**

Nº EXPTE: 53/450/04

Junio 2008

IV. PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.1 Situación. Escala 1/5.000
- 1.2 Planeamiento Vigente, Clasificación del suelo y Gestión. Escala 1/2.000
- 1.3 Propiedad del Suelo. Escala 1/500
- 1.4 Estado Actual Topografía. Escala 1/500
- 1.5 Edificaciones, usos y vegetación existentes. Escala 1/500
- 1.6 Infraestructuras Existentes. Escala 1/500

V. PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DE PLANOS

- 2.1. Zonificación. Escala 1/500
- 2.2. Red viaria y señalización. Escala 1/500
- 2.3. Secciones tipo. Escala 1/100
- 2.4. Perfiles longitudinales. Escala 1/500
- 2.5. Perfiles Transversales. Escala 1/500
- 2.6. Alienaciones y Rasantes. Escala 1/1500
- 2.7. Parcelación. Escala 1/500
- 2.8. Red de saneamiento. Escala 1/500
- 2.9. Red de abastecimiento de agua. Escala 1/500
- 2.10. Red de energía eléctrica. Escala 1/500
- 2.11. Red de Alumbrado Público. Escala 1/500
- 2.12. Red de Telecomunicaciones. Escala 1/500
- 2.13. Red de gas. Escala 1/500
- 2.14. Plan de etapas y delimitación de polígono. Escala 1/500
- 2.15. Jardinería, red de riego y mobiliario urbano. Escala 1/500

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

2. CONTENIDO.

- 2.1. PLANO DE PREFIGURACIÓN.
- 2.2. OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN Y REFUERZO.
- 2.3. OTROS REQUERIMIENTOS MUNICIPALES.

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Anejo en relación con la obligación de conexión y refuerzo de la red general de infraestructura de distribución de energía eléctrica para el desarrollo del Plan Parcial del Sector 11 en Soto de la Marina, promovido por la mercantil RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L. y en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, emitida con fecha 10 de junio de 2008.

2. CONTENIDO.

2.1. PLANO DE PREFIGURACIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en la dicha Resolución, se adjunta al presente anejo el plano de prefiguración de la red general de infraestructura para el término de Santa Cruz de Bezana, elaborado por ENEL-VIESGO y considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de mayo de 2008.

2.2. OBLIGACIÓN DE CONEXIÓN Y REFUERZO.

De acuerdo con lo dispuesto en dicha Resolución, se recoge a continuación la determinación que puntualizará la genérica e implícita obligación de conexión y refuerzo de estas redes de infraestructura en desarrollo del Plan Parcial:

"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 y licencias de primera ocupación de las viviendas o apertura de las actividades en este ámbito. A los efectos se proveerán en los proyectos y ejecutarán en obra las redes de distribución interiores en el ámbito de urbanización y edificación específico. Así mismo, también será obligación del promotor la ejecución de las obras o la asunción de las cargas económicas que se deriven del refuerzo o implantación de nuevas infraestructuras generales de distribución de energía eléctrica exteriores al Sector o Unidad que sean precisos para dar servicio al desarrollo urbanístico concreto.

El promotor de cada Unidad de Actuación de este Plan Parcial acometerá o financiará las infraestructuras exteriores de la red de distribución de energía eléctrica atendiendo y ajustándose a las definiciones básicas definidas en el plano anejo, elaborado por la empresa ENEL-VIESGO y considerado adecuado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fechas 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 en función de demandas o circunstancias no previstas respecto a la prefiguración de la red que se acompaña. En cada supuesto se deberán adoptar las decisiones técnicas concretas y se podrán formalizar los acuerdos económicos entre los promotores y las empresas distribuidoras de forma más precisa, de tal modo que se garantice la racionalidad de la infraestructura de distribución de energía eléctrica en el 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".

2.3. OTROS REQUERIMIENTOS MUNICIPALES.

De acuerdo con lo dispuesto en dicha Resolución, se recogen a continuación otros requerimientos municipales para el desarrollo del Plan Parcial:

- Se dará cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación en desarrollo del Plan Parcial. En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se deberá atender al más exigente estándar municipal (1 plaza cada 30). Estos extremos se verificarán en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se derivan de esta planificación.
- Se hace constar que la repercusión económica que para el desarrollo de este Plan Parcial se deriva del Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua en la Cuenca de Soto de la Marina en tramitación (exp. 53/392/03). Conforme al último cálculo resultado del Proyecto redactado en desarrollo de este Plan Especial de imputación de costes y por tanto la obligación económica para el desarrollo de este Plan Parcial es de **95.039,74 €**.

Se considera suficientemente completado el Plan Parcial del Sector 11 en Soto de la Marina con el presente anejo con el fin de proceder a la Aprobación Definitiva de dicho Plan Parcial por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

En Santander, junio de 2008.

La Propiedad Los Redactores del Plan Parcial

Coste por Fases	
Se expone a continuación el coste total referido a cada una de las fases:	
Primera Fase:	
1. Planes, proyectos y estudios complementarios	78.000 euros
Segunda Fase:	
1. Presupuesto ejecución por contrata	1.277.873,66 euros
2. Repercusión provisional, sujeta a variaciones, del Plan Especial de Abastecimiento de la Cuenca de Soto de la Marina.	95.039,74 euros
3. Asignación provisional, para acometida eléctrica. (1.400 €/viv.)	296.800,00 euros
TOTAL COSTES PROPIETARIOS DEL SECTOR.....	1.747.713,40 euros

Se considera suficientemente expuesto y razonado el presente documento para Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector-11 de Santa Cruz de Bezana, por todo lo cual se somete a la aprobación, por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

En Santander, julio de 2007

RESIDENCIAL
LAS QUEMADAS, S.L.
Avda. del Val Campesino, 37 - 2ª
09005 - BURGOS

La Propiedad Los Redactores del Plan Parcial
ISA, Arquitectura,
Ingeniería y Paisaje, S.L. Form

ANEXO 1: PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

PLAN PARCIAL SECTOR 11

SOTO DE LA MARINA. T. M. SANTA CRUZ DE BEZANA

Nº EXPTE: 1746



C/ Sainz y Treviño, 62 bajo
39611 Guarnizo
- Cantabria -
TEL Y FAX: 942559386
cetyma@terra.es

Febrero 2007

- 1. ANTECEDENTES.
 - 2. OBJETIVOS.
 - 3. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.
 - 4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO
 - 5. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA.
- 5.1. CONTROL DE LOS TRABAJOS DE DESBROCE Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.
5.2. CONTROL DE LOS TRABAJOS DE REVEGETACIÓN.
5.3. CONTROL DE ZONA DE INSTALACIONES, PARQUE DE MAQUINARIA Y VERTEDEROS.

- 1. ANTECEDENTES.**
- Se redacta el presente Plan de Vigilancia Ambiental en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 10 Medidas de Seguimiento y control de la Estimación de Impacto Ambiental, emitida con fecha 19 de septiembre de 2005, por la Dirección General de Medio Ambiente perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.
- 2. OBJETIVOS.**
- Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) son los siguientes:
- Controlar el cumplimiento de las condiciones de atenuación de los posibles impactos sobre el medio natural contenidas en la Estimación de Impacto Ambiental.
 - Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, plantas, agua, etc.) y medios empleados en las actuaciones proyectadas de índole ambiental.
 - Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los medios adecuados.

- Detectar impactos no previstos y proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

- Informar a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería Medio Ambiente sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

- Describir el tipo de informe, la frecuencia y periodo de emisión con que este debe remitirse a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería Medio Ambiente.

3. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 10 Medidas de Seguimiento y control de la Estimación de Impacto Ambiental, el promotor nombrará un Responsable Técnico Ambiental que se encargará de la correcta ejecución de las medidas correctoras descritas en la Estimación de Impacto Ambiental.

El nombramiento del Responsable Técnico Ambiental será comunicado por el promotor a la Dirección General de Medio Ambiente, antes del inicio de las Obras de urbanización del sector afectado por el Plan Parcial.

4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO

La realización del seguimiento se basa en la formulación de indicadores; estos indicadores proporcionan, en la medida de lo posible, la forma de estimar la realización de las medidas previstas y sus resultados de manera cuantificada y simple. Así pues, pueden existir dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- *Indicadores de realizaciones*, que miden la aplicación y ejecución efectiva de las medidas correctoras.

- *Indicadores de eficacia*, que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

Para la aplicación de los indicadores se definen las necesidades de información que el contratista debe poner a disposición de la Responsable Técnico Ambiental designado por el promotor; de los valores tomados por estos indicadores se deducirá la necesidad o no de aplicar medidas correctoras de carácter complementario. Para esto, los indicadores van acompañados de umbrales de alerta que señalan el valor a partir del cual deben entrar en funcionamiento los sistemas de prevención y/o seguridad que se establecen en el programa.

El seguimiento ambiental se concretará en un informe trimestral durante la fase de obra, recogiendo este las medidas correctoras ejecutadas y la eficacia de las mismas. Este informe será remitido a la Dirección General de Medio Ambiente.

Una vez finalizadas las obras se emitirá pasado un año un nuevo informe en el que se incidirá en la viabilidad y permanencia de las plantaciones realizadas para la integración paisajística del Plan Parcial.

5. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA.

En este apartado se definen los aspectos objeto de vigilancia, los indicadores establecidos y los criterios para su aplicación.

5.1. Control de los trabajos de desbroce y movimiento de tierras.

Seguimiento de la ocupación
Objetivos
Control de la superficie afectada por el desbroce y movimiento de tierras.
Actuaciones
Durante la ejecución de la obra se realizará un control visual de las superficies afectadas por los trabajos de desbroce y movimiento de tierras.
Lugar de inspección
Ambito de ejecución del Plan parcial del sector 11.
Parámetros de control y umbrales
El parámetro de control viene definido por el ajuste de las superficies afectadas por el desbroce y movimiento de tierras a la planimetría contenida en el proyecto de urbanización del Plan Parcial. El umbral crítico viene dado por la ocupación de terrenos exteriores al contorno definido en la planimetría del proyecto de urbanización del Plan Parcial.
Periodicidad de la inspección
Se realizará una inspección semanal hasta la finalización de los trabajos de desbroce y movimiento de tierras.
Medidas de prevención y corrección
De alcanzarse el umbral crítico se emitirá un informe excepcional que exponga el grado de deterioro detectado, debidamente documentado, que permita a la dirección de la obra definir la medida correctora necesaria.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

Control de la retirada y acopio de la tierra vegetal
Objetivos
Asegurar el mantenimiento de las características edafológicas del horizonte fértil retirado durante los trabajos de movimiento de tierras.
Actuaciones
Se comprobará que se lleva a cabo la retirada y acopio de la tierra vegetal. Asimismo, se propondrán los lugares concretos de acopio, verificándose que no se ocupe la red de drenaje superficial. Se supervisarán las condiciones de los acopios hasta su reutilización en obra, y la ejecución de medidas de conservación si fueran precisas.
Lugar de inspección
Ambito de ejecución del Plan parcial del sector 11.
Parámetros de control y umbrales
Los parámetros de control vienen definidos por la retirada de los primeros centímetros de horizonte fértil de los suelos y por la correcta ejecución de los acopios de la tierra vegetal obtenida que deben contar con una altura inferior a 1,5 metros, sobre los que deben aplicarse siembras de herbáceas que eviten los procesos erosivos. El umbral crítico viene dado por la aparición de procesos erosivos que comprometan la calidad de los materiales acopiados.
Periodicidad de la inspección
Se comprobará que se realice antes del inicio de las explanaciones, y que se ejecute una vez finalizado el desbroce, permitiendo así la retirada de los propágulos vegetales que queden en los primeros centímetros del suelo, tanto de los preexistentes como de los aportados con las operaciones de desbroce. Los acopios se inspeccionarán de forma semanal.
Medidas de prevención y corrección
Si se detectasen alteraciones en los acopios que pudieran conllevar una disminución en la calidad de la tierra vegetal, se hará una propuesta de conservación adecuada (siembras, tapado, etc).
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

Control de la protección del patrimonio arqueológico.
Objetivos
Detectar la presencia de yacimientos no conocidos.
Actuaciones
Seguimiento de las obras para garantizar la preservación de cualquier yacimiento. En caso de detectarse alguno, se informará a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
Lugar de inspección
Ambito de ejecución del Plan parcial del sector 11.
Parámetros de control y umbrales
Si se produjera algún hallazgo importante, se verificará la medida de obligado cumplimiento consistente en la paralización de las obras hasta que se obtenga una conclusión de la importancia, valor o recuperabilidad de los bienes en cuestión, la cual deberá estar constatada por Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
Periodicidad de la inspección
El seguimiento arqueológico se realizará durante el periodo en que se ejecuten los movimientos de tierras.
Medidas de prevención y corrección
Si se produjese algún hallazgo, se procederá a su retirada o documentación.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

5.2. Control de los trabajos de revegetación.

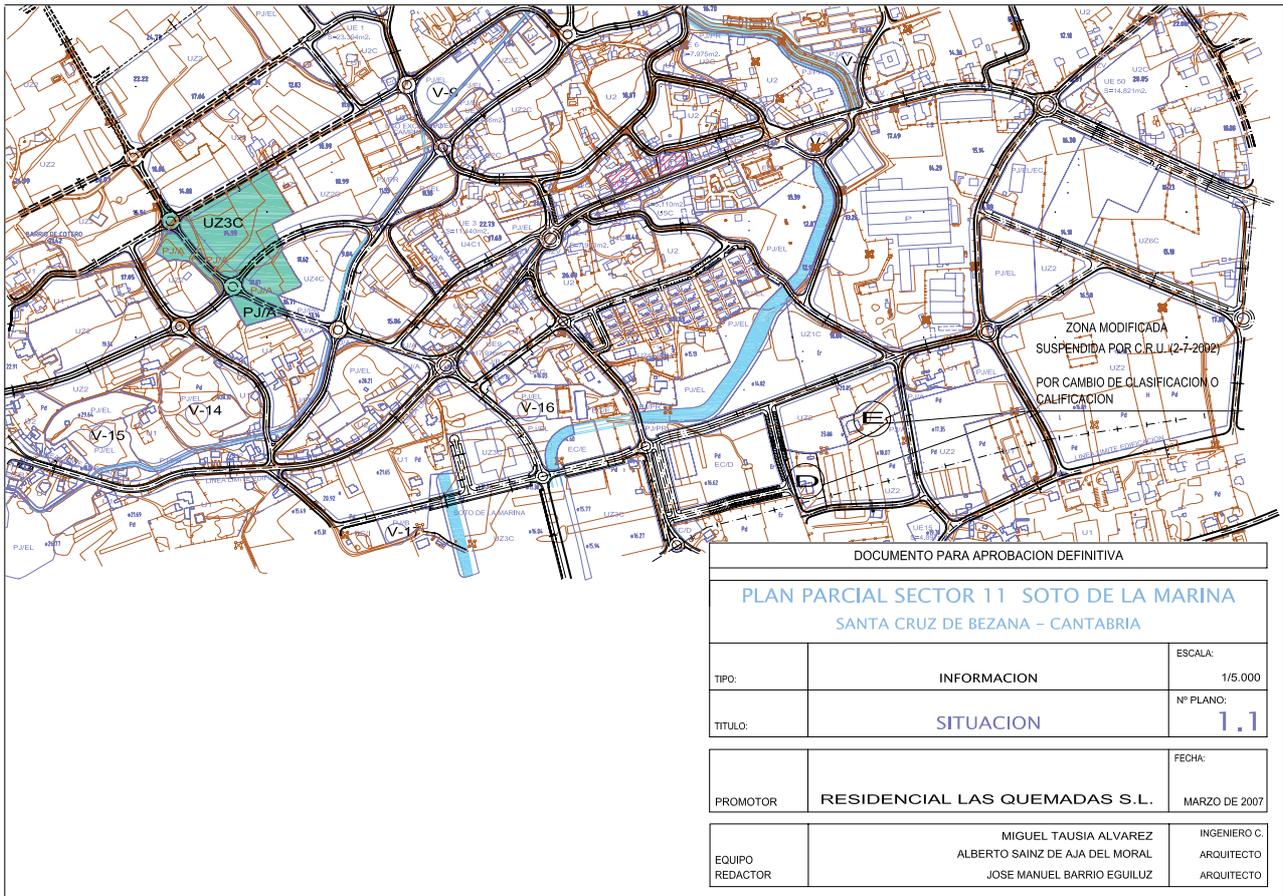
Control de extendido de tierra vegetal.
Objetivos
Verificar la correcta ejecución de esta unidad de obra.
Actuaciones
Se verificará su ejecución en los lugares y con los espesores suficientes en todas las superficies a restaurar. Tras su ejecución, se controlará que no se produzca circulación de maquinaria pesada. En el caso de utilizarse tierra vegetal que no proceda de la propia zona de obras, de forma previa a su extensión se procederá a realizar análisis para comprobar su idoneidad.
Lugar de inspección
Zonas donde está prevista esta actuación en el ámbito de ejecución del Plan parcial del sector 11.
Parámetros de control y umbrales
Se verificará el espesor de tierra aportado. La tolerancia máxima en la extensión será de 5 cm como media en parcelas de 10 m ² y con un mínimo de 2 mediciones.
Periodicidad de la inspección
Las inspecciones se realizarán una vez finalizada la extensión de la tierra, estableciendo sobre planos unos puntos de muestreo aleatorios.
Medidas de prevención y corrección
Si se detectase que el espesor aportado es incorrecto, se deberá proceder a reparar las zonas inadecuadas.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

Control de siembras y proliferación de especies alóctonas naturalizadas.
Objetivos
Verificar la correcta ejecución de esta unidad de obra y la idoneidad de los materiales, así como la aparición de plantas alóctonas naturalizadas.
Actuaciones
<i>Inspección de materiales:</i> Comprobar que las semillas, abonos y materiales son los exigidos en proyecto. <i>Supervisión de la ejecución:</i> Control de la distribución de semillas. <i>Seguimiento de resultados:</i> Análisis de la nascencia y grado de cobertura, así como aparición de especies alóctonas.
Lugar de inspección
Áreas donde están previstas siembras en el ámbito de ejecución del Plan parcial del sector 11.
Parámetros de control y umbrales
<i>Materiales:</i> Todo material empleado deberá acompañarse de un certificado del fabricante. Las semillas deberán disponer de un certificado con menos de 2 años de antigüedad de un laboratorio homologado donde se especifiquen pureza y capacidad germinativa. <i>Ejecución:</i> La mezcla de siembra deberá estar formada por los materiales y con las dotaciones señaladas en proyecto. Las siembras cubrirán toda la superficie a tratar de forma homogénea. Se anotará la fecha de ejecución. <i>Resultados:</i> Se verificará la germinación a los 30 y 90 días de la ejecución, en parcelas testigo de 10 m ² , donde se procederá a determinar el grado de cobertura y las especies germinadas. Si el proyecto no indica otra cosa, la cobertura debe superar el 80%. Se comprobará la no proliferación de especies alóctonas.
Periodicidad de la inspección
Los certificados de los materiales deberán entregarse antes de iniciar las siembras. La ejecución se inspeccionará mensualmente. Los resultados se analizarán a los 30 y 90 días.
Medidas de prevención y corrección
Si se sobrepasasen los umbrales se resembrarán las superficies defectuosas. Si apareciesen especies alóctonas se procederá a su eliminación.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

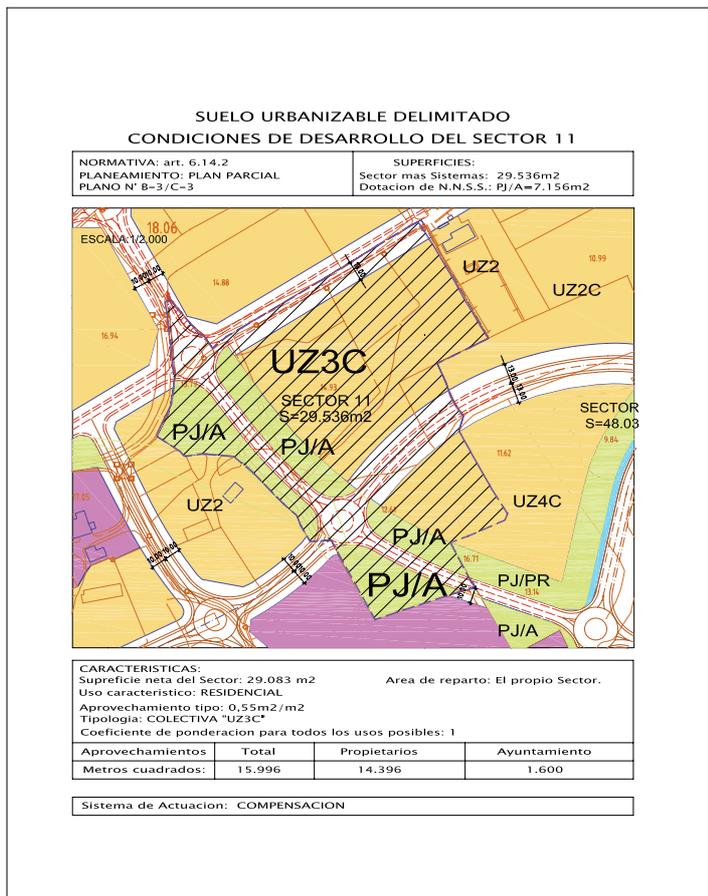
Control de plantaciones.
Objetivos
Verificar la correcta ejecución de estas unidades de obra y la idoneidad de los materiales.
Actuaciones
<i>Inspección de materiales:</i> Comprobar que las plantas, abonos y materiales son los exigidos en proyecto. Para las plantas, son recomendables análisis de calidad. <i>Ejecución:</i> Se comprobarán las dimensiones de los hoyos, la colocación de la planta, la ejecución del riego de implantación y la fecha de plantación. <i>Resultados:</i> Se realizarán inspecciones a los 60 y 120 días de la plantación, anotando el porcentaje de marras por especies y sus posibles causas y el estado de la planta viva.
Lugar de inspección
Plantación perimetral y plantaciones en hilera en viales interiores.
Parámetros de control y umbrales
<i>Materiales:</i> Todo material empleado deberá acompañarse de un certificado del fabricante. <i>Ejecución:</i> La tolerancia en el tamaño de los hoyos de plantación y en la dosificación de materiales será del 10% de sus dimensiones o dotación. El riego de implantación debe realizarse en el mismo día. Se verificará que no se ejecuten plantaciones cuando la temperatura ambiente sea inferior a 1º C, o mientras el suelo esté helado. <i>Resultados:</i> Si el proyecto no indica otra cosa, la tolerancia de marras será del 10% para arbustos y del 5% para árboles mayores de 1 metro. Si son plantaciones lineales o puntuales la tolerancia será menor.
Periodicidad de la inspección
Los certificados de los materiales deberán entregarse antes de iniciarse las plantaciones. La ejecución se inspeccionará mensualmente. Los resultados se analizarán a los 60 y 120 días.
Medidas de prevención y corrección
Si se sobrepasasen los umbrales se volverán a plantar los ejemplares malogrados.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.

5.3. Control de zona de instalaciones y parque de maquinaria .

Localización y control de zonas de instalaciones y parque de maquinaria.
Objetivos
Comprobar la correcta ubicación de la zona de instalaciones y parque de maquinaria. Establecer una serie de normas para impedir que se desarrollen actividades que provoquen impactos no previstos.
Actuaciones
Se controlarán periódicamente las actividades realizadas en las instalaciones de obra y parque de maquinaria, en especial: <i>Cambios de aceite de maquinaria.</i> Se comprobará que no se producen vertidos y que los aceites usados son gestionados según lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 1989 y demás Normativa que resulte de aplicación. <i>Basuras.</i> Se exigirá un certificado del lugar de destino, que deberá ser un centro de tratamiento de residuos o vertedero autorizado. <i>Lavado de vehículos.</i> Se vigilará que no se realice en las cercanías de ningún cauce.
Lugar de inspección
Se realizarán inspecciones en toda la obra para verificar que no se produce ninguna instalación no autorizada. Serán lugares de inspección todas las instalaciones auxiliares.
Parámetros de control y umbrales
Destino de sustancias contaminantes, basuras, operaciones de mantenimiento de maquinaria, etc. Se considerará inadmisibles cualquier contravención a lo expuesto en este apartado.
Periodicidad de la inspección
Los controles se realizarán semanalmente.
Medidas de prevención y corrección
Si se detectase cualquier alteración, se deberá limpiar y restaurar la zona que eventualmente pudiera haber sido dañada.
Documentación
Los resultados de las inspecciones se reflejarán en los informes ordinarios que tendrán carácter trimestral.



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TIPO:	INFORMACION	ESCALA: 1/5.000
TITULO:	SITUACION	Nº PLANO: 1.1
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
EQUIPO REDACTOR	MIGUEL TAUSIA ALVAREZ ALBERTO SAINZ DE AJA DEL MORAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	INGENIERO C. ARQUITECTO ARQUITECTO



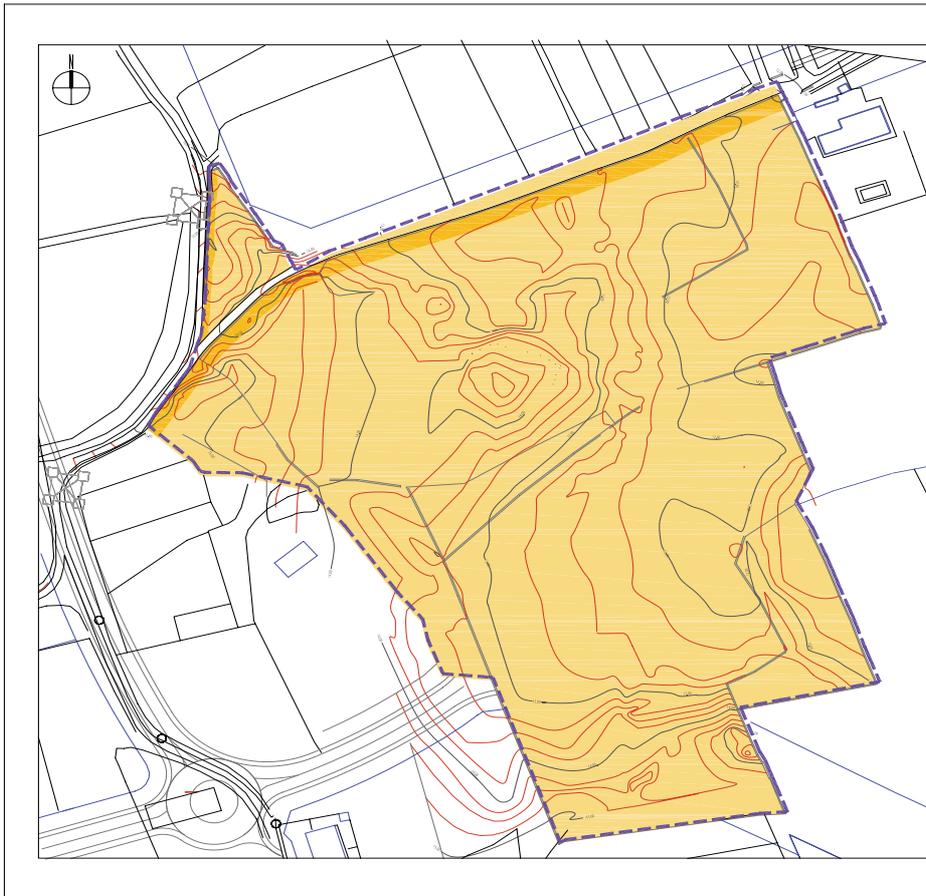
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TIPO:	INFORMACION	ESCALA: 1/2000
TITULO:	PLANEAMIENTO VIGENTE CLASIFICACION DEL SUELO Y GESTION	Nº PLANO: 1.2
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
EQUIPO REDACTOR	MIGUEL TAUSIA ALVAREZ ALBERTO SAINZ DE AJA DEL MORAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	INGENIERO C. ARQUITECTO ARQUITECTO



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA	
TIPO:	INFORMACION
ESCALA:	1:500
FECHA:	PROPIEDAD DEL SUELO
PROYECTISTA:	1,3
PROYECTISTA:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.
PROYECTISTA:	MIGUEL TALISA ALVAREZ
PROYECTISTA:	ALBERTO SÁNCHEZ DE AJA DEL MORAL
PROYECTISTA:	JOSÉ MANUEL BARRIO EGUILUZ
PROYECTISTA:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.

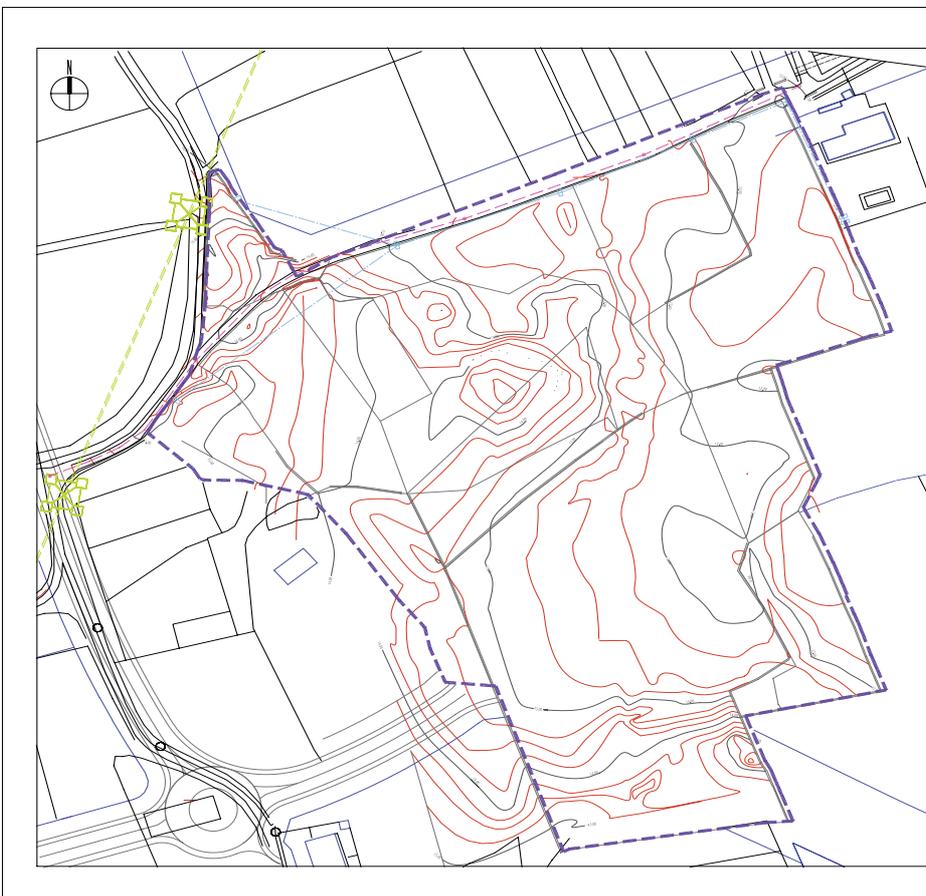


DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA	
TIPO:	INFORMACION
ESCALA:	1:500
FECHA:	ESTADO ACTUAL TOPOGRAFIA
PROYECTISTA:	1,4
PROYECTISTA:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.
PROYECTISTA:	MIGUEL TALISA ALVAREZ
PROYECTISTA:	ALBERTO SÁNCHEZ DE AJA DEL MORAL
PROYECTISTA:	JOSÉ MANUEL BARRIO EGUILUZ
PROYECTISTA:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.



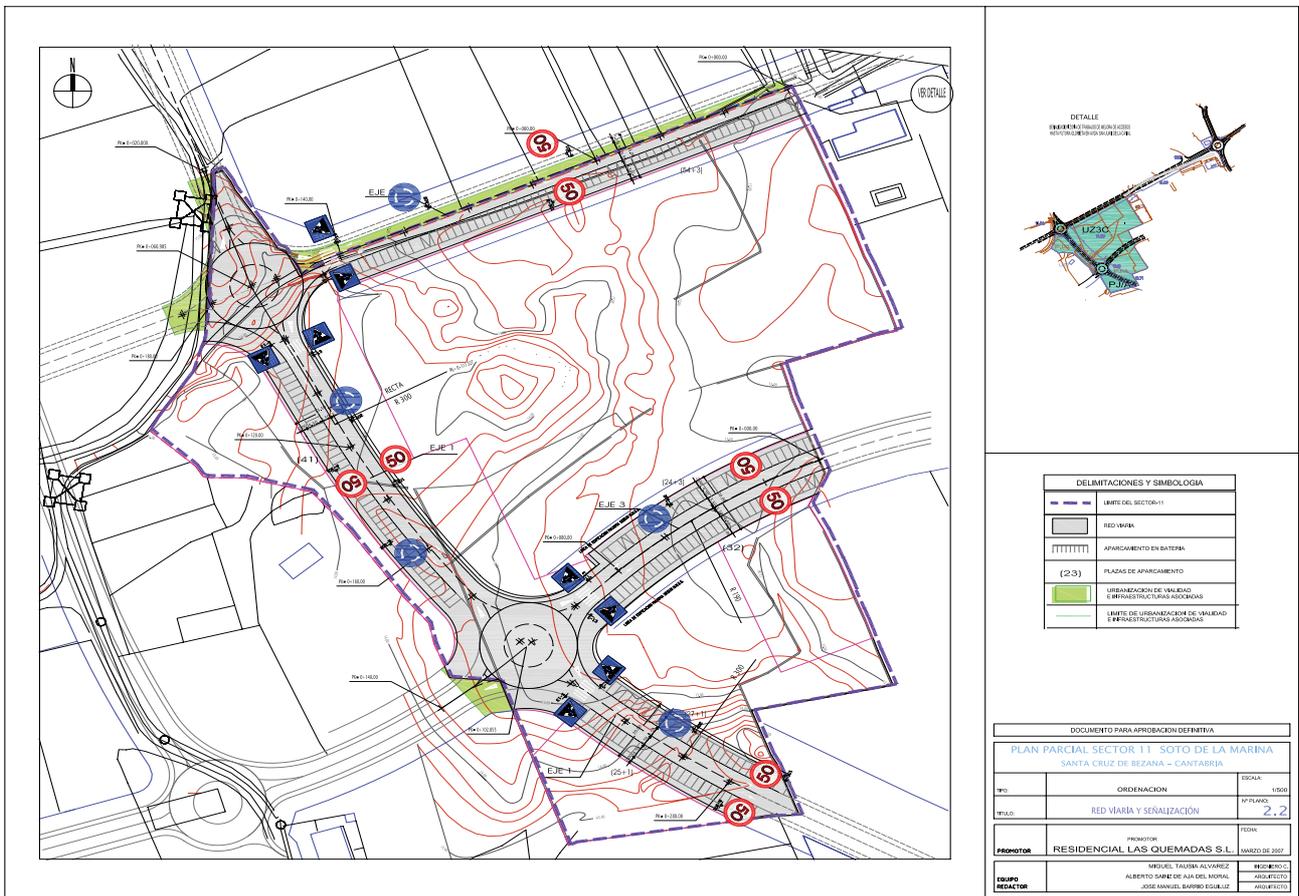
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	VEGETACION EXISTENTE
	PAISAJE

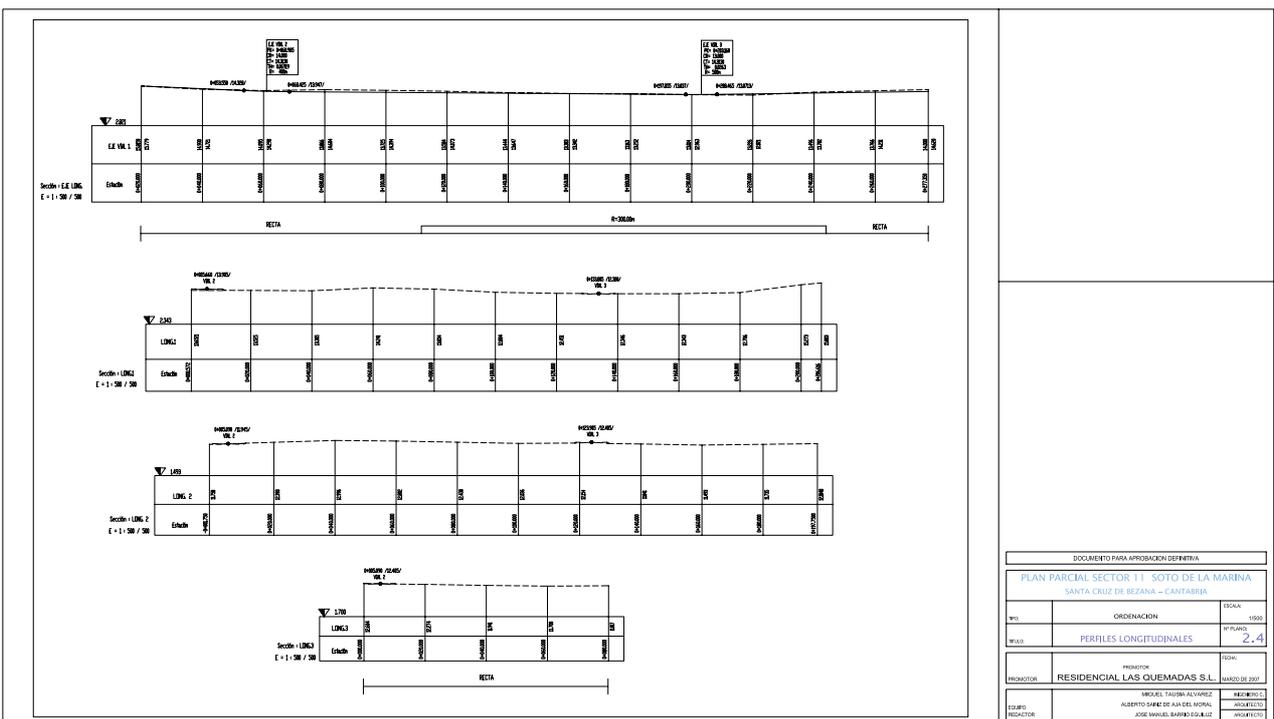
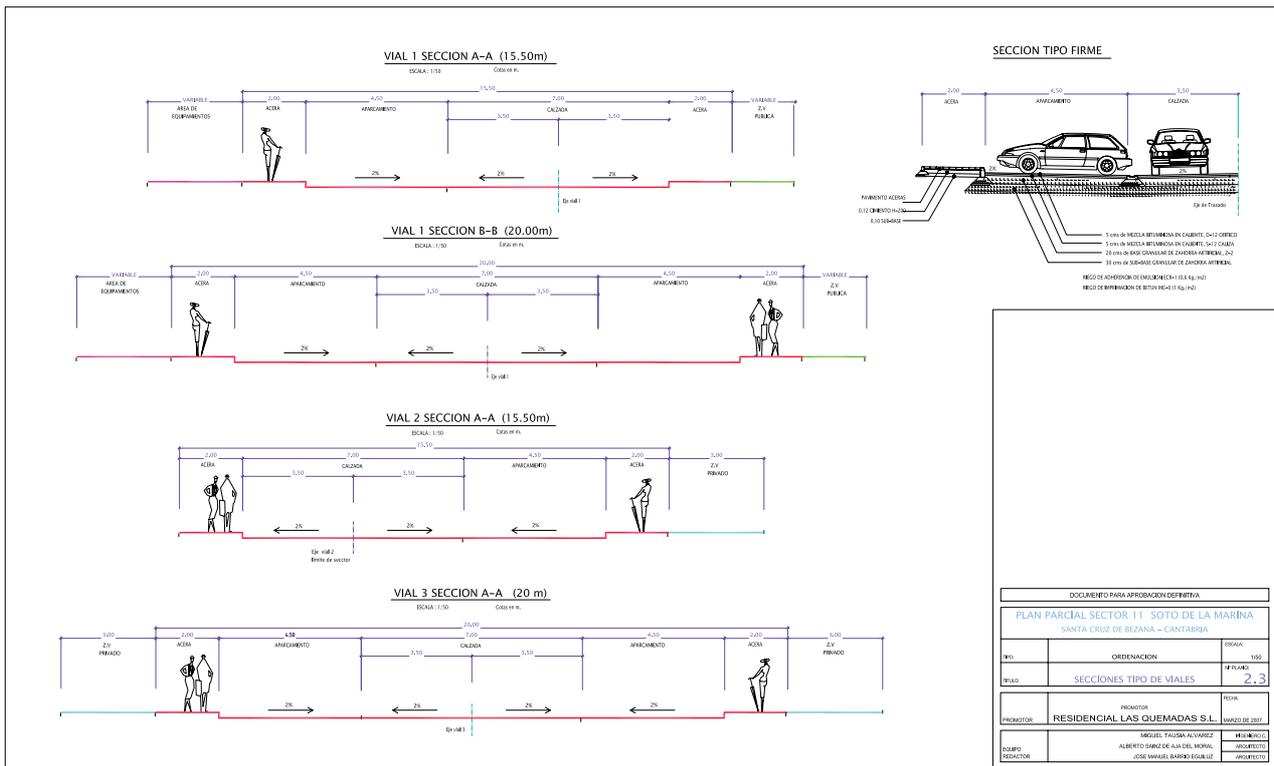
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TPO:	INFORMACION	ESCALA: 1:500
ETAPA:	VEGETACION EXISTENTE	RF PLANO: 1.5
PROMOTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
GRUPO REDACTOR:	MIGUEL TAJASAR ALVAREZ ALBERTO SAAEZ DE AJA DEL NOROAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	INGENIERO ARQUITECTO ARQUITECTO



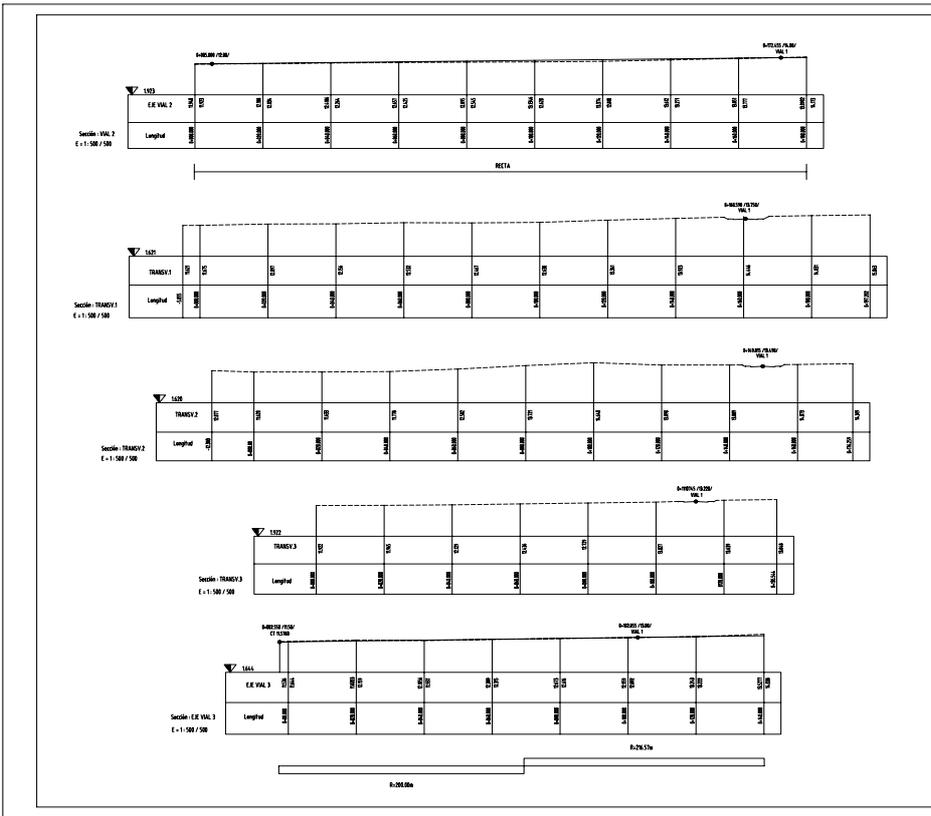
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	RED DE BAJA TENSION
	RED DE ALTA TENSION

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TPO:	INFORMACION	ESCALA: 1:500
ETAPA:	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	RF PLANO: 1.6
PROMOTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
GRUPO REDACTOR:	MIGUEL TAJASAR ALVAREZ ALBERTO SAAEZ DE AJA DEL NOROAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	INGENIERO ARQUITECTO ARQUITECTO

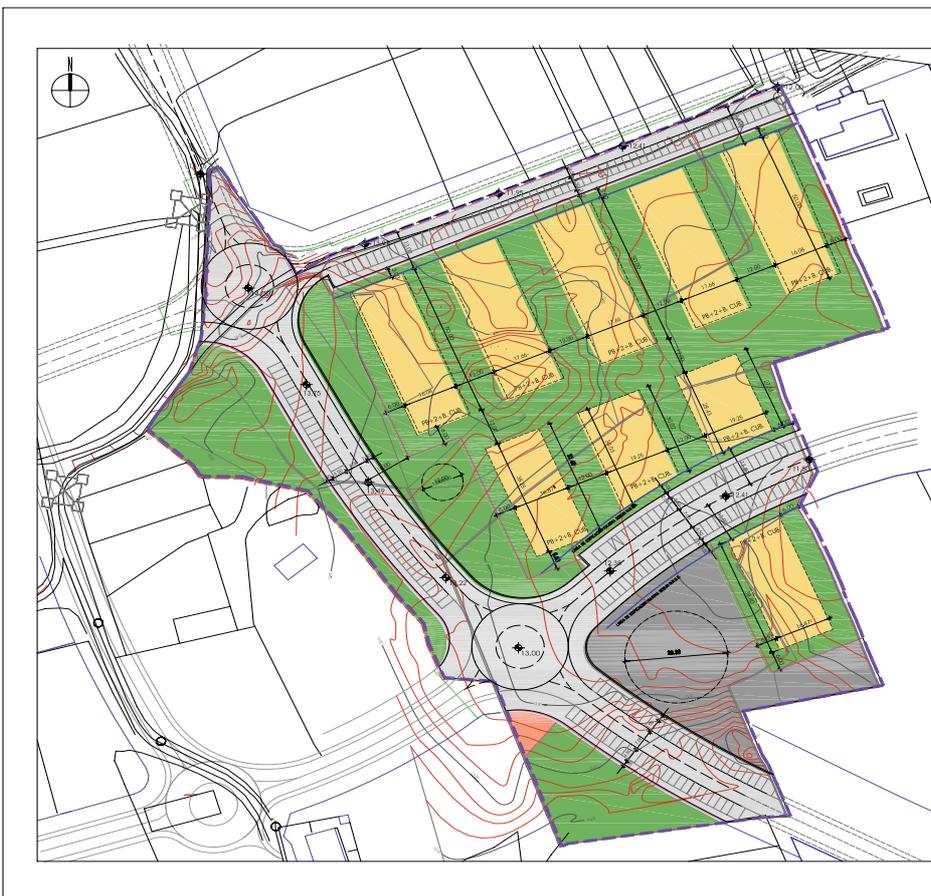




DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
PROYECTO	ORDENACION	ESCALA	1:50
SECCION	PERFILES LONGITUDINALES	AFILAR	2,4
PROYECTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA	ABRIL DE 2007
COORDINADOR	MIGUEL TAJADA ALVAREZ	PROYECTISTA	MIGUEL TAJADA ALVAREZ
REVISOR	ALBERTO SANCHEZ DE SAN DIEGO	PROYECTISTA	ALBERTO SANCHEZ DE SAN DIEGO
	JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	PROYECTISTA	JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TÍTULO:	ORDENACION	ESCALA: 1/500
FECHA:	PERFILES TRANSVERSALES	Nº PLANO: 2.5
PROYECTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
PROYECTOR:	MIGUEL TAUSAN ALVAREZ ALBERTO SAREI DE AJA DEL NOROAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	PROYECTOR: ARQUITECTO ARQUITECTO



DELIMITACIONES Y NOMENCLATURA	
[Symbol]	LMITE DEL PLAN PARCIAL
[Symbol]	LMITE DE PARCELA
[Symbol]	ALINEACION EXTERIOR
[Symbol]	ALINEACION INTERIOR
[Symbol]	RASANTE
[Symbol]	1.4.00
[Symbol]	2-1-6-17 CIB. NUMERO DE PLANTAS
[Symbol]	LMITE DE URBANIZACION DE INDEPENDIENTES Y INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS
USOS	
[Color]	RESIDENCIAL
[Color]	EQUIPAMENTOS
[Color]	INFRAESTRUCTURAS
[Color]	ESPACIOS LIBRES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
TÍTULO:	ORDENACION	ESCALA: 1/500
FECHA:	ALINEACIONES Y RASANTES	Nº PLANO: 2.6
PROYECTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2007
PROYECTOR:	MIGUEL TAUSAN ALVAREZ ALBERTO SAREI DE AJA DEL NOROAL JOSE MANUEL BARRIO EGUILUZ	PROYECTOR: ARQUITECTO ARQUITECTO



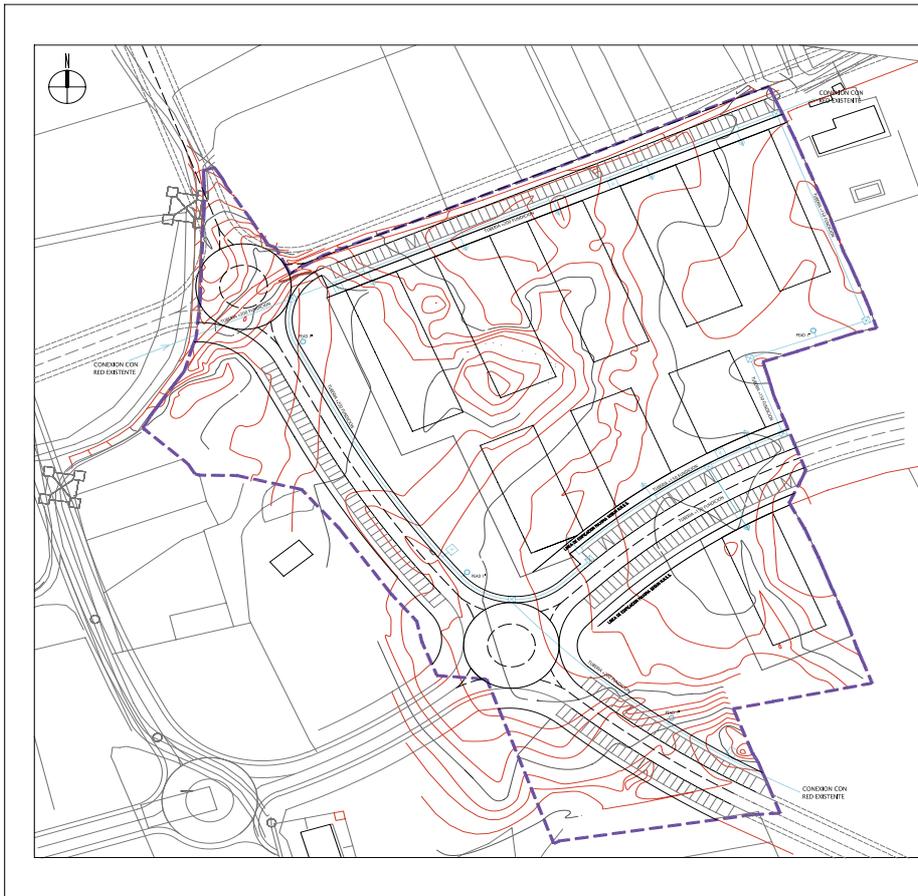
DELIMITACIONES Y NOMENCLATURA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	LMITE DE PARCELA
5	NÚMERO DE PARCELA
	LMITE DE UBICACIÓN DE UNIDAD E INFRAESTRUCTURA ASOCIADA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
NO.	ORDENACION	ESCALA	1:500
TÍTULO	PARCELACION	Nº PLANO	2.7
PROYECTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA	NOVIEMBRE DE 2007
ELABORADOR	MIGUEL TAUBA ALVAREZ	REVISOR	ALBERTO SÁNCHEZ DE ALA DEL MORAL
PROYECTOR	JOSE MANUEL BARRERO ESCOBAR	REVISOR	ALBERTO SÁNCHEZ DE ALA DEL MORAL



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
RED DE FIECALES	
	ANILLO DE FIECALES Ø 150 x 1000
	RED DE FIECALES Ø 150 mm
	FILE DE FIECALES
RED DE PLUVIALES	
	POZO DE RESERVOIO CIRCULAR (1.50 x 1.00)
	COLECTOR A COBERTURAS
	SUMIDO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
NO.	ORDENACION	ESCALA	1:500
TÍTULO	RED DE SANEAMIENTO	Nº PLANO	2.8
PROYECTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA	NOVIEMBRE DE 2007
ELABORADOR	MIGUEL TAUBA ALVAREZ	REVISOR	ALBERTO SÁNCHEZ DE ALA DEL MORAL
PROYECTOR	JOSE MANUEL BARRERO ESCOBAR	REVISOR	ALBERTO SÁNCHEZ DE ALA DEL MORAL



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	ARQUETA QUIBERO
	BOCA DE FREGO
	HERMITE
	ARQUETA ASIMETRIA (TUBERIA + 100 PIEDA)

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
PROYECTO	ORDENACION	ESCALA	1:500
FECHA	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	HOJAS	2, 9
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA	MARZO DE 2007
ELABORADOR	ING. DEL. TAQUERA ALVAREZ	PROYECTISTA	ING. DEL. TAQUERA ALVAREZ
REVISOR	ALBERTO MARQUEZ SAN DEL REAL	PROYECTISTA	ALBERTO MARQUEZ SAN DEL REAL
	JOSE MANUEL SARRIO EGUILLUZ	PROYECTISTA	JOSE MANUEL SARRIO EGUILLUZ



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	ARQUETA 1.50 x 1.50 x 1.00
	ARQUETA 0.80 x 0.80 x 0.50
	TRANSFORMADOR 2 X 200 KVA
	CANALIZACION 150MM PULVERINO ALTA DENSIDAD +100 (RED MEDIA TENSION)
	CANALIZACION 150MM PULVERINO ALTA DENSIDAD +100 (RED BAJA TENSION)
	ARRANQUE DISTRIBUCION

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
PROYECTO	ORDENACION	ESCALA	1:500
FECHA	RED DE ENERGIA ELECTRICA	HOJAS	2, 10
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA	MARZO DE 2007
ELABORADOR	ING. DEL. TAQUERA ALVAREZ	PROYECTISTA	ING. DEL. TAQUERA ALVAREZ
REVISOR	ALBERTO MARQUEZ SAN DEL REAL	PROYECTISTA	ALBERTO MARQUEZ SAN DEL REAL
	JOSE MANUEL SARRIO EGUILLUZ	PROYECTISTA	JOSE MANUEL SARRIO EGUILLUZ



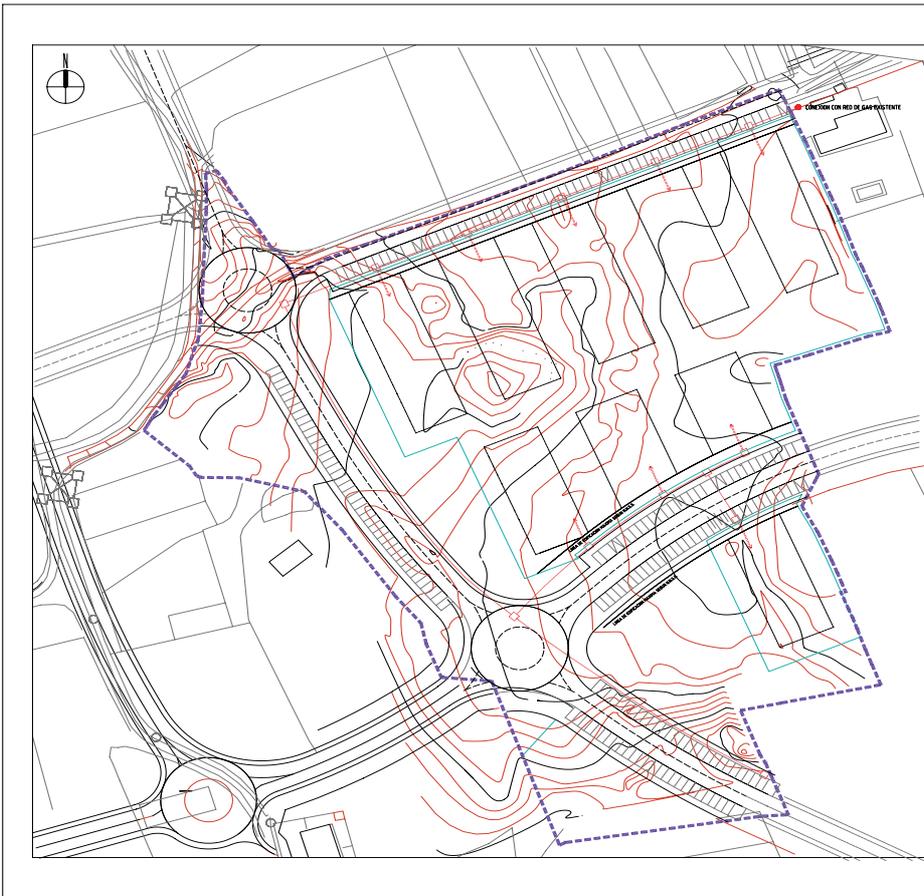
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	LAMPARA V.S.A.P. 30'W. H=0m
	LAMPARA V.S.A.P. 10'W. H=0m
	ARQUETA 0.45 x 0.45 x 0.45
	ARQUETA 0.45 x 0.45 x 0.45
	CONEXION 2x10 P.V.C.
	CONEXION A LA RED

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
IMP.	ORDENACION	ESCALA: 1:500
FECHA:	REF. PL. ALTIMETRAT. Y REDE (C)	Nº PLANO: 2.1
PROYECTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA:
EQUIPO:	INGUET, TAUSGA ALVAREZ	PROYECTOR:
REDACTOR:	ALBERTO SÁEZ DE AJA DEL NORAL	ARQUITECTO:
	JOSE MANUEL BARRIO EGUILLUZ	INGENIERO:



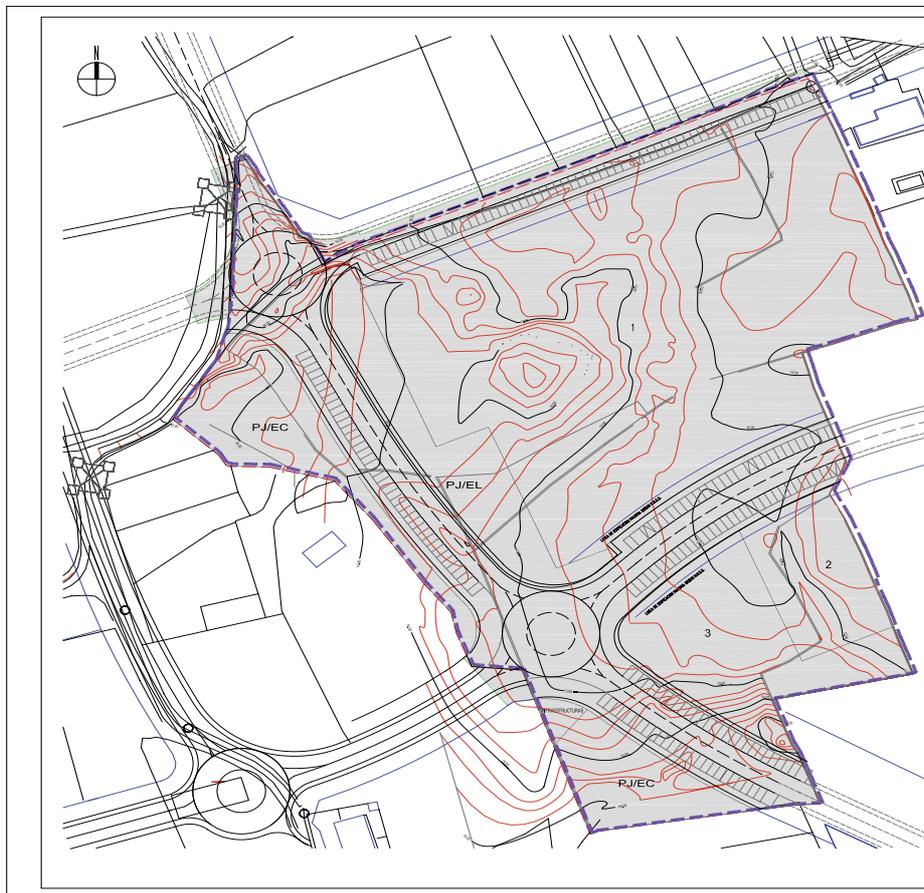
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	P.V.C. 2x2 x110 mm
	PLAT. U. RECENTIFICACIONES COMUNICACIONES UNICO
	RESETERO SECUNDARIO

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL		
PLAN PARCIAL SECTOR 11 - SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA		
IMP.	ORDENACION	ESCALA: 1:500
FECHA:	RED DE TELECOMUNICACIONES	Nº PLANO: 2.1.2
PROYECTOR:	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.	FECHA: MARZO DE 2009
EQUIPO:	INGUET, TAUSGA ALVAREZ	PROYECTOR:
REDACTOR:	ALBERTO SÁEZ DE AJA DEL NORAL	ARQUITECTO:
	JOSE MANUEL BARRIO EGUILLUZ	INGENIERO:



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	+ 1/10 POLIETILENO ALTA DENSIDAD
	ACOMETIDA + 50 POLIETILENO ALTA DENSIDAD
	ARQUETA ACOMETIDA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
PROYECTO	ORDENACION	ESCALA	1/500
FECHA	RED DE GAS	Nº PLANO	2,13
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.		
EDIFICIO	INGRID TAJADA ALVAREZ	PROYECTO	MARZO DE 2007
REDACCION	ALBERTO SANCHEZ DE SAN DEL MORRAL	ARQUITECTO	
	JOSE MANUEL BARRIO ESCOBILUZ	ARQUITECTO	



DELIMITACIONES Y NOMENCLATURA	
	LMITE DEL PLAN PARCIAL
	LMITE DE UNIDAD DE EJECUCION
	ETAPA UNICA PLAN PARCIAL
	LMITE DE URBANIZACION DE VALIADIDAD E INFRAESTRUCTURAS SOCIALES

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA			
PLAN PARCIAL SECTOR 11 SOTO DE LA MARINA SANTA CRUZ DE BEZANA - CANTABRIA			
PROYECTO	ORDENACION	ESCALA	1/500
FECHA	PLAN DE ETAPAS Y DELIMITACION DEL POLIGONO	Nº PLANO	2,14
PROMOTOR	RESIDENCIAL LAS QUEMADAS S.L.		
EDIFICIO	INGRID TAJADA ALVAREZ	PROYECTO	MARZO DE 2007
REDACCION	ALBERTO SANCHEZ DE SAN DEL MORRAL	ARQUITECTO	
	JOSE MANUEL BARRIO ESCOBILUZ	ARQUITECTO	



08/12357

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Resolución aprobando el Proyecto de Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE1 en Soto de la Marina.

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2008, se ha acordado la aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE1 en Soto de la Marina, a propuesta de «Promociones y Terrenos Cantamar, S.L.», cuya memoria es la siguiente:

1. Objeto.

Se presenta el siguiente refundido de Estudio de Detalle para cumplir con el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E.-1, situado en Soto perteneciente al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, con el fin de cumplir la Normativa que establece esta figura urbanística.

2. Situación del solar.

La parcela está situada en el pueblo de Soto de la Marina, perteneciente al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, y limita al Norte y Este con propiedades privadas, al Sur y Oeste con vial municipal.

3. Autor del encargo.

La propietaria de la parcela y promotora del proyecto es «Promociones y Terrenos Cantamar, S.L.» con domicilio en la calle Izurribide número 53, bajo situado en Bilbao.

4. Técnico redactor del estudio.

El técnico redactor de este Estudio, es el arquitecto don Pedro Vega de la Vega, con domicilio en Santander, calle Santa Lucía número 37, 6ºA.

5. Datos del terreno y justificación urbanística.

Las normas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, califica esta parcela como suelo urbano, y la Ordenanza de aplicación número 2 Residencial Colectiva «U2C», y tiene las siguientes características:

CONDICIONES	NORMATIVA
Parcela mínima	700 m2
Edificabilidad	0.45 m2/m2
Occupación máxima	20%
Separación colindantes	6,00 mts
Altura de edificación	3 alturas
Altura máxima	9,00 mts
Bajo cubierta	60% no computable
Longitud máxima	50,00 mts
Fondo máximo	22,00 mts
Longitud mínima	7,50 mts
Distancia mínima entre edificios	12,00 mts