

• PRESUPUESTO DESGLOSADO DE LA ACTIVIDAD:

CONCEPTO	IMPORTE
TOTAL	

• FUENTES DE FINANCIACIÓN:

FUENTES	IMPORTE
TOTAL	

• IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN /AYUDA SOLICITADA: €

• Nº CUENTA CORRIENTE DONDE DESEA LE SE EL DINERO:

ENTIDAD	OFICINA	D.C	Nº DE CUENTA

.En a de de 2008

Fdo: El Presidente

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA A LAS ASOCIACIONES O ENTIDADES QUE LO SOLICITAN POR PRIMERA VEZ:

- Instancia completa, fechada y firmada.
- Memoria de actividades 2007 y Resumen de actividades previstas para el 2008.
- Declaración Responsable de Corriente de Pagos con Hacienda y la Seguridad Social (ANEXO III)
- Copia de la Tarjeta de Identificación Fiscal.
- Copia del DNI del representante.
- Estatutos y número de Registro.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA A LAS ASOCIACIONES O ENTIDADES QUE LO HAN SOLICITADO EN EL EJERCICIO 2004:

- Instancia completa, fechada y firmada.
- Resumen de actividades previstas para el 2008.
- Declaración Responsable de Corriente de Pagos con Hacienda y la Seguridad Social (ANEXO III).
- Copia del DNI del representante.
- En su caso, copia de cualquier modificación estatutaria o similar.

Señor alcalde del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo.

ANEXO II

JUSTIFICACIÓN DE SUBVENCIÓN PARA ENTIDADES CULTURALES, DEPORTIVAS, JUVENILES Y OCIO 2008

• DATOS GENÉRICOS:

Nombre de la Entidad o Asociación:
CIF:
Dirección para notificación:
Teléfono de contacto:

• DATOS DE LA SUBVENCIÓN CONCEDIDA:

Cantidad Concedida
Cantidad a Justificar (como mínimo el doble de lo concedido)
Importe Total Justificado por la Entidad.

• RELACIÓN DE FACTURAS Y OTROS JUSTIFICANTES :

Nº	Fecha	Concepto, Proveedor, Otros	Importe
TOTAL			

En a de de 2008

Fdo: El Presidente

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA CON LA JUSTIFICACIÓN:

- Instancia fechada y firmada.
- Memoria de las actividades realizadas en el 2008.
- Copia compulsada de las facturas y/u otros justificantes.
- En su caso, Carteles, dípticos, noticias de prensa,...

Justificación.

La Ordenanza en el artículo 22 establece que las actividades subvencionadas deberán estar realizadas antes del 31 de diciembre del año de su concesión y la justificación se presentará en los treinta días siguientes, en el Registro del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo. La justificación debe realizarse por importe del doble de la cantidad concedida.

Señor alcalde del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo.

ANEXO III

DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña _____

en su calidad de _____ de la Entidad _____

con CIF _____ y domicilio en _____

_____, en relación a la SOLICITUD DE SUBVENCIÓN PARA

ENTIDADES CULTURALES, DEPORTIVAS, JUVENILES Y OCIO 2008

DECLARA

- Que no concurre ninguna de las circunstancias reseñadas en el artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, que impiden la obtención de la condición de beneficiario de una subvención.
- Que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Gobierno de Cantabria.

En _____ a _____ de _____ de 2008

Fdo. _____

Señor alcalde del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo.

Lo que se hace público para general conocimiento, Alfoz, 5 de diciembre de 2008.-El alcalde, Enrique Bretones Palencia.
08/16773

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

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

Dirección General de Urbanismo

Notificación de acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha de 22 de abril de 2008 referido a la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales 3A y 3C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astillero.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 22 de abril de 2008 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo referido a las modificaciones puntuales 3A y 3C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astillero:

“Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, en la que se señala que el objeto de la modificación 3A consiste en dividir el actual sector de suelo urbanizable AU-03 en dos, uno coincidente con la actual unidad de ejecución UE-1 y dentro del Área de Reparto 1 (AR-1); y el otro, abarca el resto de las Unidades (UE-2, UE-3 y UE-4) que quedan en el Área de Reparto 5 AR-5).

La división del sector tiene como motivación la implantación, en uno de los sectores resultantes, de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial (100% de VPO: 20% de régimen especial, 45% de régimen general y 35% de régimen autonómico), modificándose en dicho sector una serie de parámetros: tipología, densidad y edificabilidad.

Por su parte, la modificación 3C consiste en dividir el sector de suelo urbanizable AU-04 en dos sectores, coincidentes con las dos unidades de ejecución en que se subdivide actualmente, con idéntica motivación de implantación en uno de ellos de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Constan en el expediente los siguientes informes favorables sectoriales:

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental estableciendo la no obligatoriedad de someterse a procedimiento alguno de valoración ambiental en la modificación puntual 3A y 3B.
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Dirección General de Carreteras, Vías y Obras en el Modificado 3A.
- Dirección General de Ferrocarriles en el Modificado 3A.

Se han solicitado los siguientes informes:

- Dirección General de Aviación Civil.
- Enel – Viesgo.
- Respecto al Modificado 3A se aporta documentación gráfica que justifica que el ámbito no está afectado por la zona de influencia de 500 metros del deslinde provisional de Costas.

En lo que se refiere a la suficiencia de los recursos se han aportado la siguiente documentación complementaria:

- Justificación de capacidad de infraestructuras existentes.
- Informe del Servicio Municipal de Agua sobre la suficiencia de abastecimiento de agua.

Teniendo en cuenta que por Enel-Viesgo se ha emitido informe favorable centrado exclusivamente en el ámbito objeto de modificación, se deberá modificar el estudio económico financiero en el sentido de incluir los costes a que dicho informe se refiere para garantizar el suministro, por lo que de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica se acuerda

Aprobar definitivamente las modificaciones puntuales 3A y 3C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astillero.”

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación de las normas urbanísticas, incluida la Memoria de las modificaciones puntuales, así como la relación de todos los documentos de que consta.

Santander, 5 de diciembre de 2008.—El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3-C DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO URBANIZABLE AU-04 EL ASTILLERO (CANTABRIA) TEXTO REFUNDIDO MAYO DE 2008

INDICE

1.	memoria.....
1.1.	ANTECEDENTES
1.2.	PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN
1.3.	AUTORES DE LA MODIFICACIÓN
1.4.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
1.5.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
1.6.	SOLUCIÓN ADOPTADA
2.	modificación propuesta.....
2.1.	FICHA URBANIZABLE NÚMERO 04-A
2.2.	FICHA URBANIZABLE NÚMERO 04-B
2.3.	APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE
3.	ordenación pormenorizada del Sector AU 04-B.....
3.1.	ANTECEDENTES
3.2.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE RANGO SUPERIOR
3.3.	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
3.4.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
3.5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
3.6.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
3.7.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
3.8.	SISTEMA DE ACTUACIÓN
3.9.	CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA
3.10.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
3.11.	RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
3.12.	DESCRIPCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
3.13.	PLAN DE ETAPAS
3.14.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
4.	Ordenanzas
4.1.	DISPOSICIONES GENERALES
4.2.	DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.
4.3.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
4.4.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.
5.	Listado de Planos

1. memoria

1.1. antecedentes

La Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 contempla la posibilidad para la Administración de permutar bienes integrantes del patrimonio público, previa tasación y de acuerdo con la legislación vigente en materia de bienes, con el objeto de lograr un interés público que mejore la oferta existente en un momento dado de la evolución de las necesidades de la población.

En el caso que nos atañe, existe una actuación conjunta del Ayuntamiento de Astillero y el Gobierno de Cantabria para contribuir a incrementar la formación de viviendas de protección oficial y también obtener una dotación de Espacio Público en un Ámbito de Actuación distinto al de objeto de este informe, pero cercano a una fábrica, con un criterio de mejora medioambiental.

Se da la circunstancia de que la entidad de derecho público Gesvican S. L. es propietaria, por cesión del Ayuntamiento de Astillero, de una finca en el pueblo de Guarnizo, Ayuntamiento de Astillero, con una superficie de tres hectáreas, setenta y ocho áreas y diez centiáreas, que forma parte de la Unidad de ejecución UE2 del suelo AU04.

Por su parte, la mercantil NEINOR S.A. es propietaria de una finca urbana en el Ámbito de Actuación nº 52, con licencia otorgada por el Ayuntamiento de Astillero para la construcción de viviendas de promoción libre.

Por ello se ha suscrito un convenio entre el Ayuntamiento de Astillero, la entidad de derecho público GESVICAN y la mercantil NEINOR, según el cual se efectúa una permuta de la edificabilidad de un suelo sito junto a la empresa Ferroatlántica, en el Ámbito de Actuación nº 52 del Municipio de Astillero a cambio de los terrenos propiedad de GESVICAN en el Ámbito Urbanizable 04 del mismo municipio, con el objeto de lograr un espacio público entre FERROATLÁNTICA y la zona residencial colindante.

Por otra parte, el Ámbito urbanizable 04 está dividido en dos Unidades de Ejecución, de superficies similares, con Uso residencial de vivienda de tipología unifamiliar. En una de ellas (UE-04A) la vivienda prevista es de promoción libre, mientras que en la otra Unidad (UE-04B) es de protección oficial en régimen general, acogidas al Plan nacional de Vivienda. El suelo propiedad de GESVICAN corresponde con esta UE-4B.

Aprovechando estas circunstancias, el Convenio anteriormente citado plantea la posibilidad de modificar la tipología de vivienda unifamiliar de protección pública actualmente prevista en la UE-4B, sustituyéndola por vivienda colectiva en bloque de tres alturas y bajo cubierta, de manera que esta tipología permita la construcción de viviendas de características más acordes a las demandas de vivienda protegida por parte la ciudadanía, y por tanto, que aumente el número de viviendas sin modificar el techo construido, de manera que alcance a un mayor número de personas la oferta, por parte de la Comunidad Autónoma, de vivienda protegida.

Además, y tras la aprobación de las transferencias en materia de Vivienda del Estado a la Comunidad de Cantabria, se ha desarrollado la legislación suficiente para la creación de la Vivienda protegida en Régimen Autonómico, que evidentemente pretende alcanzar de manera más directa las necesidades propias de los ciudadanos de esta Comunidad. Por ello, el Convenio plantea también la conversión del Uso de Vivienda protegida en Régimen general a vivienda protegida en Régimen autonómico.

En resumen, vista la necesidad de generar un espacio verde junto a las instalaciones de Ferroatlántica, y existiendo la posibilidad de aumentar el número de viviendas protegidas previstas en el Ámbito cercano de Guarnizo, se decide realizar el Convenio citado entre GESVICAN, el Ayuntamiento de Astillero y NEINOR, que promueva estas actuaciones.

Para conseguirlas, es condición esencial de dicho Convenio la modificación de determinados parámetros del AU-04, lo que motiva la redacción del presente documento.

1.2. promotor de la Modificación

El promotor de la presente, es el Ayuntamiento de El Astillero. Por lo tanto, la Modificación Puntual es de Iniciativa Pública.

1.3. autores de la Modificación

La redacción del presente documento de modificación puntual de Normas Subsidiarias del Ámbito Urbanístico AU-04 la realizan los Arquitectos Rafael Olábarri Gortázar y Ángel López de Arancibia.

1.4. antecedentes urbanísticos

La Normativa Urbanística de aplicación al sector AU-04 se refleja en la ficha de Suelo Urbanizable número 04 de las NN. SS. que define los siguientes parámetros e indicaciones:

Ficha URBANIZABLE número 04

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE	59.119 (m2) según medición cartográfica
USOS y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U2 y U3
DENSIDAD	18 (viv/Ha) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,35 (m2/m2) sobre parcela bruta
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2534 (ua/m2)
AREA de REPARTO	AR.2
CESIONES:	
VIARIO	8.100 (m2)
ESPACIOS LIBRES	16.250 (m2)
DOTACIONES	1.900 (m2)

SITUACIÓN

el Ámbito se encuentra al sur de la calle Ramón y Cajal, junto al campo de fútbol de Guarnizo. Se grafica en los Planos de ordenación con las siglas AU.04.

OBJETIVOS

La ordenación de este Ámbito se suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio rodeado de suelo urbano, bien situado aunque mal comunicado, con una tipología de edificación unifamiliar.

Obtención de una gran superficie de espacios libres de uso público con su vinculación a este ámbito.

Consolidación de una zona homogénea con vivienda de protección oficial de régimen general acogidas al Plan Nacional de Vivienda, al lindar la U.E.2 con la promoción, ya prácticamente terminada, de vivienda pública de Guarnizo.

GESTIÓN

El desarrollo de este Ámbito se suelo urbanizable se llevará a cabo a través de la redacción de los planes parciales correspondientes a las dos Unidades de ejecución definidas en el plano adjunto y en los términos que establece en el capítulo V del RD 2.159/1.978 de 23 de junio.

El sistema de actuación será el de Compensación

La unidad UE.2 se dedicará exclusivamente a viviendas de protección oficial en régimen general acogidas al Plan nacional de Vivienda.

OBSERVACIONES

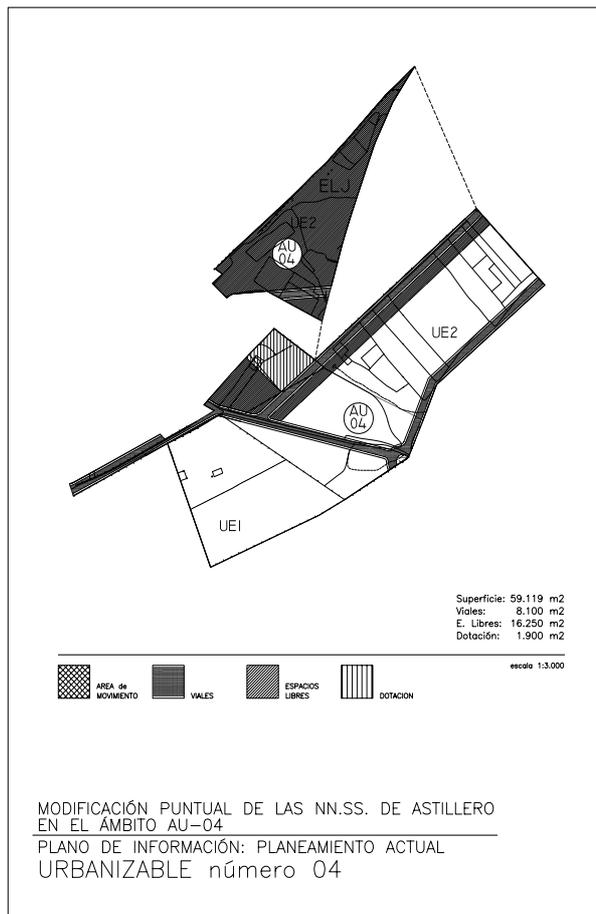
El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexión con los viales existentes.

la urbanización y ajardinamiento de espacios libres correrá a cargo del Ámbito,

en cuanto a la comunicación viaria con el propio municipio de ASTILLERO, se verificará por el vial que parte del extremo noreste del Ámbito y que se prolongará hasta la calle Saiz y Trevilla, considerado como un vial de sistema general vinculado al área de reparto AR.2 del suelo urbanizable, del cual los primeros tramos que enlacen el viario interior con dicho sistema general desde este AA.04 correrán expresamente a cargo del mismo en cuanto a su urbanización, y deberán incluirse dentro del Proyecto de urbanización del Ámbito

CESIONES

las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento al RD 2.159/1.978, y según la situación reflejada en el plano adjunto, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.



1.5. criterios y objetivos de la Modificación

El objeto del presente documento es la modificación puntual de Normas Subsidiarias del planeamiento del Municipio de Astillero en lo que afecta a la Unidad de Ejecución nº2 de la Unidad de Actuación AU-04, a fin de adecuar los parámetros urbanísticos de dicho Ámbito a las previsiones del Convenio anteriormente citado, para que se produzca una identidad entre las prestaciones correspondientes a la permuta y la del aprovechamiento urbanístico del Ámbito de actuación nº52.

El Convenio también pretende incentivar la promoción de un mayor número de vivienda protegida, por lo que se plantea modificar la tipología de vivienda unifamiliar actualmente prevista por vivienda colectiva en bloque de tres alturas y bajo cubierta.

La Normativa actual prevé una zona homogénea de vivienda pública en dicha Unidad de Ejecución. A fin de mantener el necesario equilibrio en el desarrollo urbanístico, se divide la Unidad de Actuación AU-04 en dos Sectores distintos, denominados AU-04.A y AU-04.B. El Sector AU-04B acogerá la vivienda pública según los nuevos criterios expuestos, mientras que el Sector AU-04.A mantendrá en su parte proporcional lo actualmente definido por las NN. SS.

1.6. solución adoptada

La solución que se adopta para cumplir lo expuesto en los capítulos de Antecedentes y Objeto de la presente Modificación Puntual de NN. SS. es dividir la actual AU-04 en dos nuevos sectores, siguiendo la delimitación de Unidades de Ejecución de la AU-04, de manera que el nuevo sector AU-04.A mantenga la reserva de suelo y edificabilidad de vivienda de promoción libre existente en el Sector, y la nueva AU-04.B acoga las necesidades de Vivienda de Promoción Pública requerida por la Administración.

Para conseguir estos objetivos se han realizado las siguientes modificaciones a la Normativa:

- Se modifica el régimen de protección de las viviendas previstas en la Unidad de ejecución nº2 del A.U.04, pasando de régimen general a régimen autonómico.
- Se procederá al cambio de tipología de la vivienda prevista en el planeamiento vigente, pasando de la unifamiliar adosada actualmente contemplada a la colectiva, posibilitando la edificación en planta baja, dos alturas y bajo cubierta.
- Debido a que el nuevo Sector AU-04.A acoge vivienda de promoción libre, frente al Sector AU-04.B, cuya vivienda es pública de régimen autonómico, se incluye un coeficiente de ponderación entre ambas topologías de 1,11.
- Para el Sector A.U.04-A se mantiene la edificabilidad de 0,35m2/m2 actualmente definida. Para el Sector A.U. 04-B, y debido a la inclusión del nuevo Factor de Ponderación, se incrementa el coeficiente de edificabilidad hasta 0,40m2/m2, de manera que se mantenga el techo construido previsto actualmente en la Normativa. Las superficies de cesión Pública para Viales, Espacios Libres y Dotaciones Públicas se mantienen. Únicamente se incrementan estas cesiones cuando es necesario para cumplir las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.
- Con el fin de aumentar el número de beneficiarios de las Viviendas de Protección Oficial de régimen Autonómico, y fruto de lo indicado en los puntos anteriores, se modifica la densidad máxima prevista en la unidad de ejecución, pasando de 53 a 131 viviendas, lo que supone una superficie media de 80m2 por vivienda.

En ambos casos se mantienen las cesiones previstas de viales, espacios públicos y reservas para dotaciones públicas de la Normativa actual para la AU.04, repartiéndose éstas proporcionalmente a

los dos nuevos sectores, e incluso se incrementan para cumplir lo previsto por la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de julio en cuanto a lo que a cesiones se refiere dicha Ley.

Únicamente varía el aprovechamiento tipo del Área de Reparto AR-2, al repartir proporcionalmente los 14.419 m² de Sistemas Generales entre los dos Ámbitos Urbanizables incluidas en el Área de Reparto (AU-04 A y AU-04 B). Dicho reparto quedaría de la siguiente manera:

- AU-04.A: le corresponden 7.122 m² de Sistemas Generales
- AU-04.B: le corresponden 7.297 m² de Sistemas Generales

Total Sistemas generales AR-2: 14.419m²

2. modificación propuesta

Las nuevas fichas urbanísticas de los dos nuevos sectores, con sus delimitaciones gráficas, se definen en los siguientes apartados.

La ficha A.U.04-B incorpora la medición cartográfica del Sector realizada a los efectos de la presente Modificación, dando como resultado una superficie de 26.355m², que se aplicará a los parámetros urbanísticos correspondientes. Esta variación viene derivada por los errores existentes en las NN.SS en la medición de superficies de las parcelas públicas (cuyo titular es el Ayuntamiento de Astillero) destinadas a Sistema Local de Espacios Libres que están incluidas en el AU-04. Para la presente Modificación Puntual se ha medido dicha superficie, ajustándose a los límites de los terrenos públicos.

Se incluye también la tabla de Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable de las Áreas de Reparto de las NN. SS. afectadas por la presente Modificación Puntual.

En concreto, se desarrolla la tabla de la nueva Área de Reparto, donde se incluyen los Sectores AU-04A y AU-04B, donde se incorporan los cambios generados por la presente Modificación Puntual. Se incluye, a su vez, un nuevo Área de Reparto con el Sector AU-05, que mantiene todos sus parámetros iguales.

Por otra parte, en la Documentación Gráfica se incluye la delimitación de los nuevos Sectores independientes, ajustando sus límites al parcelario real que los conforman. En el Anexo de Ordenación Pormenorizada, tanto en su Documentación Escrita como en los Planos correspondientes, se especifica cuáles son estas parcelas y sus superficies.

2.1. Ficha URBANIZABLE número 04-A

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE	29.654 (m2) según medición cartográfica
USOS y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
ORDENANZA subsidiaria	U2
DENSIDAD	18 (viv/Ha) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,35 (m2/m2) sobre parcela bruta
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3133 (ua/m2)
AREA de REPARTO	AR.2
CESIONES:	
VIARIO	4.143 (m2)
ESPACIOS LIBRES	2.986 (m2)
DOTACIONES	1.557 (m2)
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	7.122 m2

SITUACIÓN

el Ámbito se encuentra al sur de la calle Ramón y Cajal, junto al campo de fútbol de Guarnizo, y al oeste del AU-04B. Se grafía en los Planos de ordenación con las siglas AU-04A.

OBJETIVOS

La ordenación de este Ámbito se suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio rodeado de suelo urbano, bien situado aunque mal comunicado, con una tipología de edificación unifamiliar.

GESTIÓN

El desarrollo de este Ámbito de suelo urbanizable se llevará a cabo a través de la redacción de Plan Parcial correspondiente al presente Ámbito Urbanizable AU-04A

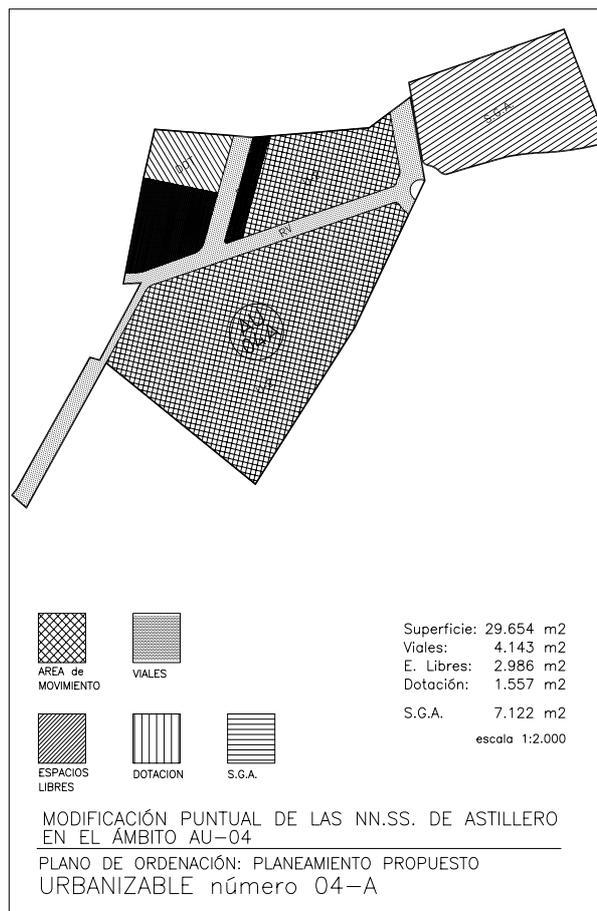
El sistema de actuación será el de Compensación

OBSERVACIONES

El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexión con los viales existentes.

CESIONES

las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento a la Ley 2/2001, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según la situación reflejada en el plano adjunto, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.



2.2. ficha URBANIZABLE número 04-B

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE	26.355 (m2) según medición cartográfica
USOS y TIPOLOGIA	RESIDENCIAL en edificación ABIERTA
NUMERO DE PLANTAS	B+2P+ATICO
ORDENANZA subsidiaria	A2
DENSIDAD	50 (viv/Ha) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,40 (m2/m2) sobre parcela bruta
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3133 (ua/m2)
AREA de REPARTO	AR.2
CESIONES:	
VIARIO	5.252 (m2)
ESPACIOS LIBRES (S.L.)	9.927 (m2)
DOTACIONES	1.265 (m2)
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	7.297 m2

SITUACIÓN

el Ámbito se encuentra al sur de la calle Ramón y Cajal, junto al campo de fútbol de Guarnizo, y al este del AU-04A. Se grafía en los Planos de ordenación con las siglas AU-04-B.

OBJETIVOS

La ordenación de este Ámbito se suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio rodeado de suelo urbano, bien situado aunque mal comunicado, con una tipología de edificación abierta.

Obtención de una gran superficie de espacios libres de uso público con su vinculación a este ámbito.

Consolidación de una zona homogénea con vivienda de protección oficial de régimen autonómico, al lindar la U.E.2 con la promoción de vivienda pública de Guarnizo.

GESTIÓN

La Modificación Puntual 3-C incluye las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial para el Ámbito (artículo 48.3 de la Ley 2/2001), por lo que para su desarrollo no será necesario ningún otro instrumento de Planeamiento, con excepción del proyecto de urbanización correspondiente.

El sistema de actuación será el de Compensación

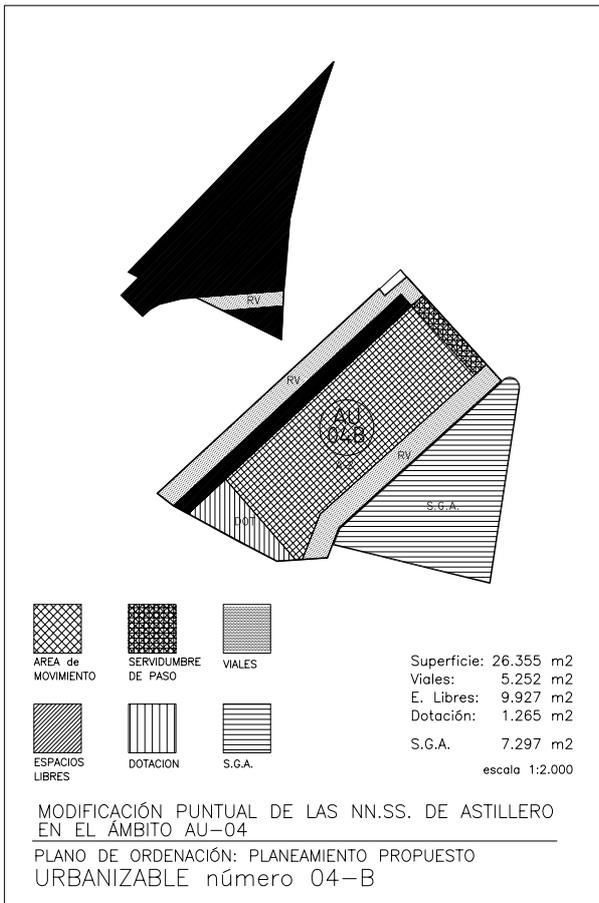
La unidad AU.04-B se dedicará exclusivamente a viviendas de protección oficial en régimen autonómico.

OBSERVACIONES

El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexión con los viales existentes. Se prevé una servidumbre de paso pública en la parcela edificable para la conexión del vial entre la urbanización y el sistema general adscrito con el viario existente.

CESIONES

las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento a la Ley 2/2001, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y según la situación reflejada en el plano adjunto, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.



2.3. aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

ÁREAS DE REPARTO

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO															
	SUP. BRUTA	PORCEN. TAJE	SUP. VIALES	ESP. LIBRES	DOTACIONES	SUP. META	EDIF. META	EDIF. TOTAL	EDIF. BRUTA	Nº VV.	DENSIDAD	COEF. LOC.	APPROV.	APPROV. TIPO	SIST. SERV.
AU-04.A	29.854	52,95	4.143	2.986	1.557	20.969	0,4950	10.379	0,35	52	18	1,11	11.520		7.122
AU-04.B	26.355	47,05	5.252	9.927	1.265	9.911	1,0637	10.542	0,40	131	50	1,00	10.542		7.297
AMBITOS	56.009	100,00	9.395	12.913	2.822	30.879		20.921		183			22.062		14.419
SIST. GEN.	14.419														
TOTAL AR2	70.428							20.921		183			22.062	0,3133	
	SUP. BRUTA	PORCEN. TAJE	SUP. VIALES	ESP. LIBRES	DOTACIONES	SUP. META	EDIF. META	EDIF. TOTAL	EDIF. BRUTA	Nº VV.	DENSIDAD	COEF. LOC.	APPROV.	APPROV. TIPO	SIST. SERV.
AU-05	93.115	100,00	13.040	9.700	3.000	67.375	0,3732	25.141	0,27	140	15	1,00	25.141		6.116
AMBITOS	93.115	100,00	13.040	9.700	3.000	67.375		25.141		140			25.141		6.116
SIST. GEN.	6.116														
TOTAL AR4	99.231							25.141		140			25.141	0,2534	

3. ordenación pormenorizada del Sector AU 04-B

3.1. antecedentes

Para el cumplimiento de lo establecido por el Convenio Urbanístico, se tramita la Modificación Puntual de NN. SS. para el Sector AU04. Mediante dicha Modificación Puntual se pretende dividir dicho Sector en dos Sectores distintos según las Unidades de Ejecución actualmente definidas, de tal manera que el nuevo Sector que no se ve afectado por el Convenio (el Sector AU-04.A) mantenga sus derechos edificatorios tal y como los define el Planamiento Municipal vigente, y que, por otra parte, el otro sector (Sector AU-04.B) reúna las condiciones necesarias para cumplir lo determinado por el Convenio, esto es, la Promoción de viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico.

La tramitación de la Modificación Puntual exige, tal y como determina el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria en su Disposición Transitoria Cuarta, que la Documentación de la Modificación para el Sector AU-04.B contenga lo expuesto en los artículos 48 y 53 a 58 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

3.2. Determinaciones urbanísticas de rango superior

El presente Ordenación Pormenorizada forma parte de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Astillero, para el Ámbito Urbanizable AU-04, por lo que la normativa que le afecta es la propuesta en la Modificación para el nuevo Sector AU-04.B, a parte de las disposiciones generales de las Normas Subsidiarias en aquellos aspectos que sean de aplicación para el presente caso.

3.3. Características naturales del terreno

La zona donde se ubica el nuevo Sector urbanizable A.U.04-B se encuentra en el núcleo de población denominado Guarizno, junto al campo de fútbol y zona deportiva del mismo. Su configuración amplía un pequeño desarrollo de viviendas unifamiliares que se extienden junto al Instituto Ramón y Cajal, al sur del ferrocarril.

El clima es templado y húmedo, de tipo oceánico. Las temperaturas son moderadas durante todo el año y las oscilaciones térmicas suelen ser moderadas. Las precipitaciones se encuentran repartidas a

lo largo de todo el año. No existen cursos de agua de importancia, si no pequeños arroyos de curso discontinuo, en los límites del Sector.

El Sector se divide en dos zonas discontinuas, a ambos lados del suelo urbano anteriormente descrito, destinándose la zona norte, de planta triangular, a espacios libres, y la sur, junto a los campos de fútbol, a la edificación.

La zona del sector donde está previsto el desarrollo de las viviendas se le da en la actualidad un uso de prado para pasto de ganadería. En la zona reservada para zonas libres se combina el arbolado con alguna huerta y pequeña construcción anexa a este uso.

Existe un levantamiento topográfico del área donde se ubica el Sector, que ha sido facilitado por los servicios técnicos municipales. El terreno en el que se desarrolla el presente Sector se puede considerar horizontal.

3.4. Infraestructuras existentes

Por tratarse de un Sector limítrofe con un suelo urbano, existen redes de agua potable, electricidad, gas y telefonía de fácil acceso y conexión para suministro de la nueva ordenación.

3.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Dentro del ámbito del Sector AU-04.B no existen en la actualidad canalizaciones de abastecimiento de agua.

Existe una red de abastecimiento de agua que discurre por la urbanización al norte del sector, a la que deberá conectarse la red interior del polígono.

Dicha red tiene sus conducciones principales, de diámetro suficiente para abastecer los nuevos Sectores, en la zona de plaza junto al paso inferior de la línea ferroviaria.

3.4.2. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En el área del Sector donde se propone ubicar la edificación existe un colector de saneamiento que lo cruza por su límite sur, en la zona más alejada del suelo urbano residencial existente. Este colector cruza de sur a norte la parcela, conectándose con un polígono industrial ubicado a unos 300 metros del Sector. En su recorrido recoge el saneamiento de las viviendas actuales ubicadas en suelo urbano.

En los esquemas de infraestructuras de la presente Ordenación Pormenorizada se propone el desvío de este colector, en las zonas afectadas por parcelas edificables, de manera que el colector futuro se desarrolle por viales públicos.

Las conexiones de colectores del Sector se realizarán a conductos de diámetro suficiente, que se encuentran en la Urbanización existente.

3.4.3. ALUMBRADO PÚBLICO

Dentro del ámbito del Sector no existen en la actualidad ningún tipo de alumbrado público.

Se propone una red de alumbrado público que de continuidad al existente en la urbanización construida.

3.4.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Por el interior del Sector A.U. 04-B, cruza una línea aérea de media tensión. Esta línea aérea ha sido soterrada recientemente en el tramo que hay entre los dos campos de fútbol.

A dicho soterramiento se le dará continuidad por el suelo del Sector, por zonas de titularidad pública, hasta su conexión con el trazado aéreo que llega a un polígono industrial cercano, al noreste del sector.

El suministro eléctrico a los edificios futuros se realizará desde la línea de suministro a la urbanización existente al norte del Sector, previa consulta a la empresa suministradora.

Se realizará un nuevo Centro de transformación, desde el que se desarrollarán las acometidas a los distintos edificios.

3.4.5. TELEFONÍA

Dentro del ámbito del Sector no existen en la actualidad canalizaciones de telefonía.

El suministro se realizará desde las redes existentes en la urbanización construida conforme a las indicaciones de las distintas compañías operadoras.

3.4.6. GAS

Dentro del ámbito del Sector no existe en la actualidad ningún tipo de canalización de gas.

Existe una red general que discurre por la calle Ramón y Cajal y que da servicio a la urbanización construida, y a la que podrá conectarse, la red interior del sector.

3.4.7. VIALIDAD

Respecto al sistema vial rodado, todo el suelo urbano limítrofe al Sector cuenta con él, accediéndose desde la carretera denominada calle Ramón y Cajal, que discurre paralela al trazado ferroviario y al otro lado del mismo, a través de un paso inferior a las vías del tren. Desde este paso, se distribuye a las distintas zonas residencial, dotacional educaciones y deportiva.

La presente Ordenación Pormenorizada asume la propuesta de vialidad recogida en las Normas Subsidiarias, que definen con exactitud un vial que discurre por el límite este del Sector y que conecta con el polígono industrial ubicado a unos 300 metros al norte del terreno. Un segundo vial se conecta al primero al sur de la parcela, dando continuidad a uno de los accesos al campo de fútbol. La Documentación Gráfica de la Ordenación recoge la vialidad tal y como está propuesta, y desarrolla en sus Ordenanzas una vialidad secundaria, de carácter semipeatonal, para la distribución interior del tráfico rodado y de personas en el Área de Movimiento prevista para la edificación. Esta ordenación tiene un carácter orientativo y está supeditada a la definición final de la ordenación del Área de Movimiento. Se establece también una servidumbre en el interior de la parcela privada para la conexión del vial junto al sistema general adscrito a la red viaria existente.

La Documentación Gráfica del presente Anexo dibuja unas secciones de vial necesarias para alojar la reserva de aparcamientos que exige la Ley 2/2001, del Suelo de Cantabria

3.5. Estructura de la propiedad del suelo

La superficie total del Sector es de 26.355 m2, a parte de los Sistemas Generales adscritos que le asigna la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Las parcelas afectadas, total o parcialmente, por la remitimación del Sector A.U. 04-B, son las siguientes:

- Parcela 12 del polígono 005 de Rustica, propiedad de la entidad de derecho GESVICAN, con una superficie de 37.810 m2.
- Parcela 0749007 de Urbana, propiedad del Ayuntamiento de El Astillero, con una superficie de 1.394 m2.

- **Parcela 1052004 de Urbana**, propiedad del Ayuntamiento de El Astillero, con una superficie de 417 m2.
- **Parcela 1052005 de Urbana**, propiedad del Ayuntamiento de El Astillero, con una superficie de 1.289 m2
- **Parcela 1052006 de Urbana**, propiedad del Ayuntamiento de El Astillero, con una superficie de 2.420 m2
- **Parcela 1052008 de Urbana**, propiedad del Ayuntamiento de El Astillero, con una superficie de 4.351 m2

3.6. Objetivos y Criterios de la Ordenación

El presente Anexo tiene como objetivo establecer las bases para la ordenación en el Sector A.U.04-B de 131 viviendas en régimen de Protección Autonómica en distintos bloques colectivos, de tal manera que dicha ordenación genere una serie de espacios libres – públicos y privados – entre los bloques que permitan el diseño de unas viviendas dignas, en cuanto a su distribución, orientación y vistas.

Se promueve para ello una vialidad primaria, ya definida en las Normas Subsidiarias, y un área de movimiento para la edificación donde pueda desarrollarse una vialidad secundaria, de carácter semipeatonal, con predominancia de los espacios verdes.

La Ordenación de bloques orientativa que se expone se desarrolla con los criterios anteriormente expuestos, y con las indicaciones de las NN. SS. respecto a la Topología de Bloque Abierta, en cuanto a número de alturas de los bloques, longitudes y anchuras máximas de los mismos, y distancias entre ellos.

Se propone también, unos espacios de uso público que conecten con el suelo urbano ya existente y también con el Sector A. U. 4-A, y que generen una continuidad con las tramas urbanas adyacentes.

3.7. Descripción de la propuesta

Se proyecta desarrollar el Sector A.U. 04-B a través de la presente Modificación de Normas, según lo acordado en el Convenio al que se hacía referencia en el inicio del presente Documento. Su uso es Residencial de Vivienda Colectiva Protegida en Régimen Autonómico, tal y como indica el citado Convenio.

El principal objetivo de este Anexo de la Modificación es ordenar el Sector A.U. 04-B conforme a las estipulaciones del Convenio Urbanístico, siguiendo también las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de la Ley del Suelo de Cantabria.

La ordenación propuesta tiene como punto de partida la configuración del Sector como dos zonas discontinuas, la Norte y la Sur.

La Zona Norte, de planta sensiblemente triangular, se reserva toda ella como espacio libre, manteniendo su carácter verde, para la posible generación de un futuro parque que separe el núcleo de población de Guarnizo del polígono industrial.

La zona Sur, de planta sensiblemente rectangular y ubicada a continuación de los campos de deporte, se reserva para la ubicación del uso residencial. La ordenación de este uso viene condicionada por la vialidad rodada definida en las NN. SS., que desarrolla unos viales paralelos a los límites del Sector en sus límites Este y Oeste. Estos viales se unen transversalmente fuera del Sector: en el caso del vial norte, aprovechando un espacio de separación con las viviendas existentes en el suelo urbano; en el caso del vial sur, las NN. SS. Proponen un nuevo vial que cruza por el colindante Sector A.U. 04-A. El Área de Movimiento de las viviendas se define en el interior del Sector, ocupándolo prácticamente en su totalidad, con la excepción de lo restado por los viales y por una banda de espacio libre paralelo al vial Oeste, que se le dará un carácter verde y que separará las viviendas de nueva creación del vial y de la zona deportiva.

Para la ordenación de las viviendas, se propone una tipología de bloque residencial colectivo en edificación abierta, de baja, dos plantas y bajo cubierta. Los distintos bloques que sean necesarios para alojar el número de viviendas previsto se conectarán con la vialidad propuesta por las NN. SS. mediante viales de carácter peatonal o semipeatonal, que generen entre ellos y los bloques zonas libres de pequeña escala para los habitantes de la viviendas.

3.8. Sistema de Actuación

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, relativo al sistema de actuación para el desarrollo del Sector, el sistema de actuación previsto es el de Compensación, señalado en los artículos 149 y siguientes de la Ley 2/2001 de Ordenación del territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.9. Características de la Red Vial

La Red Vial viene impuesta por las Normas Subsidiarias, y no se propone cambio alguno.

En todo caso, se establece un trazado de red secundario, que complementa al anterior, con un carácter semipeatonal, para permitir los recorridos entre los bloques y los espacios libres generados entre ellos, y que también sirvan de acceso, tanto peatonal como rodado, a las viviendas y sus aparcamientos. En estos nuevos viales se combinará en pavimento duro (tipo asfalto coloreado, hormigón impreso o similar) con zonas verdes ajardinadas.

Respecto a los aparcamientos, la Ley del Suelo de Cantabria en su artículo 40, establece la reserva de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie construida, cualquiera que sea su uso, debiendo ser al menos una de ellas pública. En el caso del presente Sector, con una edificabilidad residencial de 10.534 m2 y una edificabilidad dotacional de 1.265 m2, hace un total de 11.799m2, se trataría de 236 plazas, de las cuales la mitad (118) deben situarse en vial público. Se prevén 129 plazas en los viales, 11 más que el mínimo exigido. Además, los proyectos de edificación incorporarán la creación de al menos 1 plaza por vivienda (131 en total) dentro de las parcelas privadas.

3.10. Tipología Edificatoria

La tipología de bloque propuesta es la definida por las Normas Subsidiarias como Tipología de Edificación Abierta, de intensidad de ocupación media (A-2), con una altura máxima de bloque de PB+2P+A, y unas longitudes y anchuras máximas de bloque según indican las NN. SS. en su capítulo 5. La ordenación de estos bloques seguirá lo indicado respecto a distancias entre ellos y a linderos del capítulo anteriormente citado en las NN. SS.

3.11. Reserva de Espacios Libres y Equipamientos

Tal y como indica la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, se han previsto unas reservas de suelo para espacios libres y equipamientos. Dichas reservas se obtendrán en el desarrollo del Sector mediante cesión libre y gratuita (art.143.2)

En concreto, la Ley indica que la reserva de suelo para espacios libres sea de 20m2 por cada 100m2 construidos. En el presente caso, se ha realizado una reserva de 12.907m2, más que suficientes para cumplir lo exigido (superficie construida: 10.542 x20/100=5.271m2).

Respecto a la reserva de suelo para equipamientos, la presente Ordenación determina un suelo dotacional de 1.265m2, suficiente para cumplir lo indicado por la Ley del Suelo (10.542 x 12/100=1.265m2). La edificabilidad de dicha parcela dotacional será la derivada de lo dispuesto en el capítulo 8 del Título 8º de las NN. SS. de Astillero, teniendo en todo caso, carácter de aprovechamiento no lucrativo.

3.12. Descripción de infraestructuras propuestas

Las infraestructuras que se proponen se desarrollan a lo largo de los viales principales, de manera que puedan dar servicio a los solares que se generen en el Área de Movimiento. Estos viales se

desarrollan en paralelo a los dos límites principales del Sector, en este y oeste, que a su vez conecta el Sector con el suelo urbano al norte del mismo, y con el sector limítrofe al sur. Los viales tienen dimensión suficiente para alojar todos los servicios necesarios de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas. Estos servicios se conectarán a los existentes según los criterios del Ayuntamiento y de las Compañías suministradoras, según lo expuesto en el apartado previo de Infraestructuras Existentes, y siguiendo los esquemas de los planos de infraestructuras del presente Anexo.

3.13. Plan de etapas

Las etapas previstas, con una duración total de dos años a partir de la aprobación del Proyecto de Compensación, son:

1ª Etapa: Comprenderá todas aquellas obras de movimiento de tierras y dotación de infraestructuras y servicios de la totalidad de la red viaria pública. Su periodo de ejecución será de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Compensación. Se realizará una urbanización básica, sin acabados finales como pavimentos de aceras, capa de rodadura y mobiliario urbano, etc.

2ª Etapa: Se pondrán en servicio los espacios de cesión de uso público y se realizarán todos los acabados de servicios y urbanización. Se periodo de ejecución será de 12 meses.

Las etapas descritas pueden ser alteradas siempre y cuando su duración total no supere los dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y se garanticen las dotaciones y niveles de servicio.

3.14. Estudio económico financiero

3.14.1. COSTES DE URBANIZACIÓN. CÁLCULO ESTIMATIVO

Corresponde a la totalidad de las superficies objeto de cesión obligatoria.

Se incluyen también los movimientos de tierras necesarios para establecer los niveles definidos en el plano de alineaciones y rasantes de vialidad.

Asimismo, se incluyen los gastos de proyectos urbanísticos necesarios para la ejecución del Planeamiento.

La valoración estimada de los costos, habida cuenta que no está redactado, por el momento, el correspondiente Proyecto de Urbanización, se ha realizado tomando como referencia un costo de ejecución material de 65,00 €/m2 para superficies duras y 25,00 €/m2 para zonas ajardinadas y deportivas, suponiendo coste cero la nivelación de las parcelas privadas.

De acuerdo con ello, el costo estimado de ejecución material de la urbanización asciende a 310.400,00 €. A esta cantidad se ha de añadir el importe correspondiente a la infraestructura eléctrica general, conforme al informe de la compañía Vieogo de 22 de abril de 2008, que evalúa dicha infraestructura para el total de los ámbitos AU-04A y AU-04B en 180.000 €. Habida cuenta de que los aprovechamientos respectivos son 11.520 m2 (AU-04A) y 10.542m2 (AU-04B), corresponden al sector AU-04B el 47,8%, lo que supone un montante de 86.040 €. Por lo tanto, el coste de ejecución material correspondiente al AU-04B es de 396.440,00 €, que incrementados en el porcentaje de Beneficio Industrial y Gastos Generales arroja un presupuesto de contrata de 471.763,60 €.

La estimación del coste de urbanización desglosada por capítulos sería la siguiente:

Cap. 1	Movimiento de tierras	39.500,00 €
Cap. 2	Saneamiento	23.500,00 €
Cap. 3	Abastecimiento de aguas	21.600,00 €
Cap. 4	Suministro eléctrico	35.100,00 €
Cap. 5	Alumbrado público	34.000,00 €
Cap. 6	Telecomunicaciones	21.000,00 €
Cap. 7	Tratamiento de espacios libres	41.700,00 €
Cap. 8	Pavimentación viales	77.500,00 €
Cap. 9	Señalización	4.500,00 €
Cap. 10	Mobiliario urbano	12.000,00 €
Cap. 11	Acometida Vieogo	86.040,00 €
	Total Ejecución Material	396.440,00 €
	G.G. + B.I. 19 %	75.323,60 €
	Presupuesto Ejecución Contrata	471.763,60 €

Evaluación económica de indemnizaciones y derribos

No existen edificaciones en la zona de Sector a urbanizar y edificar, por lo que no se considera coste alguno para cubrir indemnizaciones y derribos.

Evaluación honorarios profesionales

Los honorarios profesionales de los técnicos intervinientes en la totalidad del proceso urbanizador se estiman en:

Proyecto de Compensación	16.000, 00 €
Proyecto de Urbanización	40.000, 00 €
Estudio de Seguridad y Salud	6.000, 00 €
Programa de Control de Calidad	6.000, 00 €
Dirección de Obra de Arquitecto	23.000, 00 €
Dirección de Obra de Aparejador	23.000, 00 €
Costo estimado	114.000, 00 €

No se presupuesta la redacción de un plan parcial, ya que no será necesaria su tramitación al contar el Sector con la ordenación pormenorizada que se define en el presente documento.

Evaluación total de Costos

Por lo que la evaluación total de los costos de urbanización del Sector será:

Costos de Urbanización	471.763,60 €
Honorarios Profesionales	114.000,00 €
Total	585.763,60 €

Viabilidad económica

El coste de las obras de urbanización y gestión correrá a cargo de los propietarios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda. No obstante, hay partidas como el tendido de energía eléctrica y tendido de la red de telecomunicaciones cuyos costes podrían repercutirse, en su caso y de acuerdo con la legislación específica, a las empresas suministradoras.

A los efectos de conocer la viabilidad económica de la intervención, se calcula la repercusión que, por metro cuadrado de ocupación suponen los gastos anteriormente calculados, resultando:

585.763,60 € / 10.534 m2	55,61 €/m2 de ocupación
--------------------------	-------------------------

Se supone un valor en venta del metro cuadrado útil de 1.503,55 €, tal y como indica la Orden 572005, de 5 de julio, por el que se fija el nuevo Precio Básico Autonómico para las viviendas de protección pública aplicándole el coeficiente corrector de la disposición transitoria primera del Decreto

31/2004, en la que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico, y suponiendo una relación entre la superficie construida y la útil de 1,31, resulta un precio aproximado de venta de la superficie construida de 1.147,75€/m². Por lo tanto, la relación entre los costes previstos de urbanización y los de venta representa un porcentaje del 4,8%, que justifica la viabilidad económica de la Ordenación del Sector.

Así mismo, presentará los medios económicos de toda índole con que cuente para llevar a buen fin la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

4. Ordenanzas

4.1. Disposiciones Generales

4.1.1. 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.

4.1.2. ÁMBITO

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como Sector AU-4-B de Suelo Urbanizable, dentro del término municipal de El Astillero, cuyo desarrollo es el objeto del presente capítulo a la Modificación Puntual. En cualquier caso, son ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido en la normativa urbanística municipal, a excepción de las modificaciones específicas que se establecen en la presente Modificación Puntual y del principio de especificidad del planeamiento.

4.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

Los usos del suelo y la edificación establecidos por esta Ordenanza en el Sector vendrán obligados a cumplir las condiciones generales de la normativa urbanística municipal, 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.

4.1.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Para la aplicación de las Ordenanzas se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación.

4.2. Desarrollo de la Ordenación.

4.2.1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

La modificación puntual de las NN. SS. de Planeamiento ha establecido una única Unidad de Actuación, correspondiendo el presente Anexo de Ordenación al instrumento de desarrollo del Sector A.U. 04-B.

4.2.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a lo establecido en el las Normas Urbanísticas Municipales, 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 esta Modificación Puntual de Normas, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle.

Se hace especial constancia a la reserva de suelo para servidumbre de paso público, con el objeto de que el vial ubicado junto al sistema general quede conectado con la vialidad existente en el municipio.

4.2.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

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

4.2.4. DELIMITACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se delimita una única unidad de ejecución que coincide con la delimitada como Sector AU-4-B.

4.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en las NN. SS. Para todo lo no regulado en las presentes Ordenanzas, tendrá carácter complementario las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas Municipales.

4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

4.4.1. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

4.4.1.1. Definición y Ámbito.

Son las edificaciones destinadas a Vivienda, dotadas de espacios libres privados.

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de Zonificación como zona residencial A2 (Edificación Abierta de intensidad media), por similitud en la terminología y siglas empleadas por las NN. SS. (artículo 258).

Conforme a lo previsto en la Ficha Urbanística, el Uso Característico será el Residencial de Vivienda Protegida en régimen Autonómico. Se admitirán los usos compatibles previstos en el artículo 265 de las NN. SS., con un límite máximo de 500m² construidos.

4.4.1.2. Tipología.

Únicamente se permite la tipología edificatoria del tipo residencial A2 (Edificación Abierta de intensidad media).

4.4.1.3. Parcela mínima.

La parcela mínima queda fijada en 700 m². No obstante, se prohíbe la creación de parcelas cuyas dimensiones imposibiliten la edificación una vez respetadas las distancias preceptivas.

4.4.1.4. Ocupación.

La ocupación queda fijada en un máximo del 30% de la parcela edificable.

La ocupación máxima en plantas bajo rasante será un 20% más de la correspondiente a la ocupación

máxima sobre rasante, debiendo situarse la totalidad de la edificación sobre rasante dentro del perímetro de la planta bajo rasante. En todo caso, la edificación bajo rasante deberá cumplir las distancias de separación a linderos y a frente de parcela establecidas en las NN. SS. para la Topología Residencial Abierta de Intensidad Media tipo A-2.

4.4.1.5. Edificabilidad.

Es la asignada a la zonificación definida en la documentación gráfica, definida sobre un ámbito de 9.911m² sobre el que se pueden materializar la edificabilidad de 10.542m² de Uso Característico Residencial para viviendas de Protección Oficial en Régimen Autonómico.

4.4.1.6. Alineaciones y rasantes.

La Modificación Puntual de NN. SS. propone un Área de Movimiento para la edificación que deberá ordenarse mediante Estudio de Detalle, excepto en el caso de que todo el conjunto se defina mediante un Proyecto de Edificación unitario. En todo caso, las alineaciones y rasantes vienen determinadas por el trazado viario principal definido por las Normas Subsidiarias y por los artículos de las propias NN. SS. en lo referido a distancias de la edificación a colindantes y a viales.

4.4.1.7. Longitud máxima de fachada.

Queda limitada a 50m, según lo previsto en las NN. SS. (artículo 263)

4.4.1.8. Altura máxima.

Será de 9,5 m. sobre la rasante del terreno hasta el techo de la última planta, equivalente a planta baja, más 2 plantas más planta bajo cubierta. A estos efectos, y siguiendo el artículo 91 de las NN. S., se exceptúa del cómputo de la altura la planta bajo cubierta o ático.

4.4.1.9. Altura de pisos.

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

4.4.1.10. Condiciones estéticas.

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

4.4.1.11. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.

2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, las siguientes:

A.2: (PB+2+BC) (< 9,5 m.)

La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICIÓN	VALOR
Separación a frente de parcela	H/2, con un mínimo de 4m
Separación a linderos	2H/3, con un mínimo de 6m
Separación mínima entre edificios	(H1+H2)/2, con un mínimo de 9m

4.4.2. DOTACIONAL.

4.4.2.1. Definición y tipología.

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación.

Las características de los usos y edificaciones que se sitúen en la parcela dotacional se regularán a todos los efectos conforme a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título 8º de las Normas Subsidiarias de Astillero (arts. 282 y siguientes)

5. Listado de Planos

- plano de información: topográfico
- plano información: normativa actual
- delimitación del sector

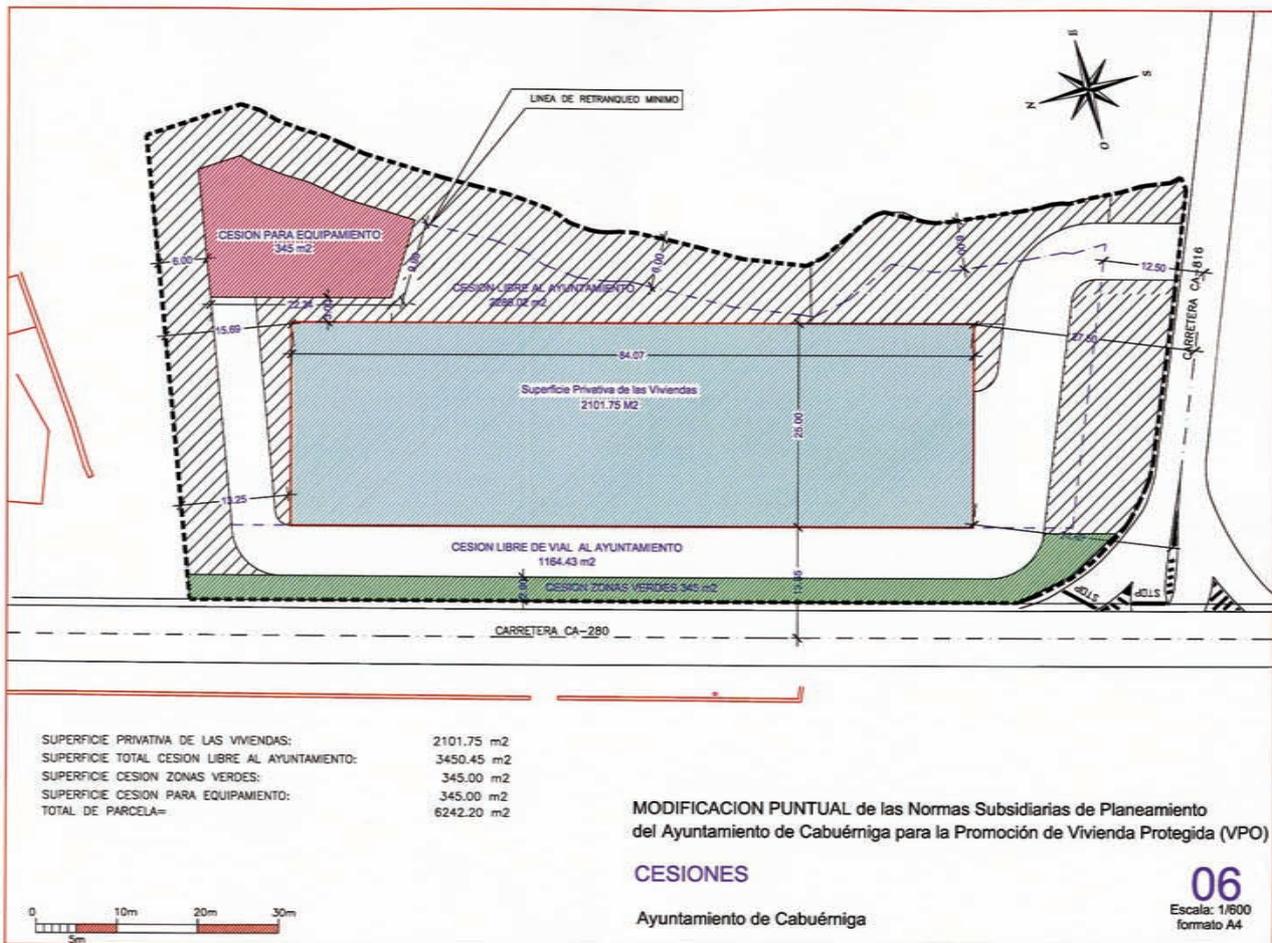
planos de ordenación pormenorizada

- estructura de la propiedad del suelo
- usos pormenorizados
- usos pormenorizados (2)
- vialidad. planta general
- vialidad. secciones
- imagen orientativa
- esquemas de infraestructuras: suministro de agua potable
- esquemas de infraestructuras: saneamiento
- esquemas de infraestructuras: suministro de gas
- esquemas de infraestructuras: electricidad
- esquemas de infraestructuras: alumbrado público

Rafael Olábarri Gortázar

Ángel López de Arancibia

ARQUITECTOS



MODIFICACION PUNTUAL de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Cabuérniga para la Promoción de Vivienda Protegida (VPO)

CESIONES

Ayuntamiento de Cabuérniga

06
Escala: 1/600
formato A4

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.SS. DE ASTILLERO

MODIFICADOS 3-A Y 3-C

TEXTO REFUNDIDO

MAYO 2008

MEMORIA PREVIA

La Modificación Puntual de las NN.SS. de Astillero, que se desarrolla en el presente documento, se tramita por iniciativa municipal y se desarrolla con el siguiente,

CONTENIDO

1.-MEMORIA PREVIA

- 1.1.-ANTECEDENTES
- 2.1.-JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 83.4 DE LA LEY 2/01
- 3.1.-JUSTIFICACION DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS
- 4.1.-INFORMES SECTORIALES
- 5.1.-SISTEMAS GENERALES

2.-MODIFICACIÓN 3-A

Memoria justificativa
Descripción de la Modificación propuesta
Ordenación pormenorizada

Memoria
Ordenanzas
Estudio Económico
Planos

3.-MODIFICACIÓN 3-C

Memoria justificativa
Descripción de la Modificación propuesta
Ordenación pormenorizada

Memoria
Ordenanzas
Estudio Económico
Planos

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.1.- ANTECEDENTES

Con fecha 6/6/05 se tomó acuerdo por el Pleno del Ayto. de Astillero aprobando inicialmente la Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS. que, a su vez constaba de tres apartados:

- Modificación 3-A.- División del actual Sector AU-03 en dos nuevos sectores de suelo urbanizable; AU-03 y AU-08
- Modificación 3-B.- variaciones en el AA-12 de suelo urbano
- Modificación 3-C.- División del actual Sector AU-04 en dos nuevos sectores de suelo urbanizable; AU-04º y AU-04B

Una vez finalizado el plazo de información pública si alegaciones en contra, se procedió a la aprobación provisional en acuerdo plenario de 23/8/05, remitiéndose a la CROTU el expediente para la emisión del informe vinculante previo a la aprobación definitiva de la Modificación.

Posteriormente, tras sucesivos informes de los servicios técnicos de la CROTU, quedó aprobada definitivamente la Modificación 3-B mientras que para las otras dos, (A y C), y a instancias de la CROTU y sus Servicios Técnicos, se han ido introduciendo modificaciones y añadiendo documentación al texto aprobado provisionalmente.

Entre la nueva documentación introducida hay que destacar la incorporación a ambos Modificados, de la **Ordenación Pormenorizada** de las nuevas propuestas, con nivel de detalle de Plan Parcial, lo que obligó a una nueva aprobación plenaria y exposición al público de texto total.

Por tanto, el proceso de tramitación de esta Modificación puntual ha tenido, hasta el momento, los pasos siguientes:

- PLENO 6/6/05 APROBACION INICIAL DE MODIFICADOS 3-A, 3-B Y 3-C
- PLENO 23/8/05 APROBACION PROVISIONAL DE MODIFICADOS 3-A, 3-B Y 3-C
- CROTU 28/6/06 INFORME FAVORABLE A MODIFICADO 3-B
INFORMES NEGATIVOS A MODIFICADOS 3-A Y 3-C
- PLENO 15/3/07 APROBACION DEFINITIVA DE MOD. 3-B
APROBACION PROVISIONAL MOD. 3-A. (con Ordenación Detallada)
NUEVA INFORMACION PÚBLICA DE 3-A
- PLENO 2/05/07 APROBACION PROVISIONAL MOD. 3-C. (con Ordenación Detallada)
NUEVA INFORMACION PÚBLICA DE 3-C
- 25/09/07 ÚLTIMO INFORME D.G. DE URBANISMO (se precisan nuevos informes sectoriales y correcciones puntuales)
- J.G.L. 28/02/08 APROBACION DOCUMENTO FINAL REFUNDIDO DE 3-A Y 3-C PARA SU REMISIÓN A LA CROTU

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 83.4 DE LA LEY 2/01**MODIFICACION PUNTUAL 3-A****2.1.-JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 83.4 DE LA LEY 2/01**

Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos en cuanto a Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones fijados por la Ley de Cantabria, 2/01, en relación con la máxima previsión de habitantes que permita el planeamiento vigente junto a las modificaciones ahora pretendidas.

La Ley de Cantabria 2/01, establece un estándar mínimo de 5 m² de espacios libres por habitante y otros tantos de suelo para dotaciones y equipamientos. La comprobación del cumplimiento de este precepto, con el planeamiento vigente en Astillero es como sigue:

PADRON ACTUAL	16.628 hab.
PREVISION DE VIV. SEGÚN NN.SS.	
En S.U.N.C.	3.806 viv.
En S.A.U.	
AU-01	48
AU-02	194
Nuevo AU-03	56
Nuevo AU-04	183
AU-05	139
Nuevo AU-08	344
TOTAL	4.770 viv.

A esta cifra se le deben descontar las 1.397 viviendas con licencias de primera ocupación concedidas desde la fecha del último padrón, con lo que queda un total de viviendas posibles de 4.770 - 1.397 = 3.373 viv

estimando una media de 3 hab/viv resulta un total de habitantes de $3.373 \times 3 = 10.119$ hab.

Por tanto puede considerarse que el planeamiento vigente prevé una **capacidad máxima** de

16.628 hab + 10.119 hab = **26.747 hab.**

Lo que significa una demanda mínima de

ESPACIOS LIBRES.- 5 x 26.747 = 133.735 m²
DOTACIONES - 133.735 m²

En plano adjunto se pormenoriza el emplazamiento de todos los Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones señalados en la Memoria de las NN.SS. junto a aquellos de nueva creación en virtud de las Modificaciones puntuales nº 1 y 2 ya aprobadas definitivamente.

Las superficies totales de ambos Sistemas Generales son las siguientes:
ESPACIOS LIBRES EXISTENTES 570.731 M²
ESPACIO PARA DOTACIONES EXISTENTE 140.134 M²

Aplicando estas cifras a la máxima capacidad de habitantes prevista por el planeamiento resultan los siguientes estándares:

ESPACIOS LIBRES.-	21,33 m ² /hab.
DOTACIONES -	5,23 m ² /hab.

Por tanto, en el supuesto de agotamiento total de las previsiones de crecimiento del planeamiento, incluyendo en éstas a la modificación que aquí se propone, quedarían cumplidas las necesidades mínimas fijadas por Ley en cuanto a S. Generales de Espacios Libres y Dotaciones.

En consecuencia no se considera precisa la previsión de mayores superficies de Sistemas Generales con la modificación propuesta.

JUSTIFICACION DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS**3.1.-JUSTIFICACION DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS**

Capacidad de las infraestructuras existente para absorber las nuevas demandas derivadas de los aumentos de viviendas previstos.

Al objeto de dar respuesta a esta demanda el Ayuntamiento encargó los informes que a continuación se transcriben, sobre la capacidad de las infraestructuras de servicios existentes.

Así mismo se acompaña informe de la compañía responsable del suministro del agua, (ANSA), relativo al origen y capacidad del citado suministro.

1. Introducción.

El objetivo del presente informe es analizar la capacidad de las redes de infraestructuras para acoger el aumento de la demanda de servicios públicos inducido por la propuesta de Modificación Puntual 3-A de las Normas Subsidiarias, consistentes en la división del Sector denominada AU-03 en dos Sectores, AU-03 y AU-08.

En particular se analiza el efecto del incremento de habitantes planteados por la modificación sobre las infraestructuras de gestión municipal, principalmente sobre las de abastecimiento de agua y el saneamiento. Se comprueba que la modificación puntual del no provoca la saturación de las infraestructuras de titularidad municipal fuera del ámbito de la Modificación Puntual y que tendría como consecuencia actuaciones en la red fuera del sector.

Para la realización del análisis se ha dispuesto de la documentación aportada por los servicios técnicos municipales relativa al inventario y situación de las redes de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, documentación relativa a la Modificación Puntual y a las Normas Subsidiarias vigentes.

2. Infraestructuras existentes en el sector.**Abastecimiento de agua.**

La zona objeto de la modificación es atravesada por la tubería FD 350 de la Conducción Santander (Estación potabilizadora de La Venta - Depósito de Muslera). Por el borde norte del sector, discurre una arteria FD 200 por el vial del barrio San Camilo. Por el borde sur, paralelo al FFCC discurre una conducción FD 200 por la calle Mediterráneo. Por el camino interior del sector circula una FD 160. Por el borde NE discurre una FC 50 que abastece las viviendas unifamiliares existentes.

La propuesta prevé el desvío de la Conducción Santander FD350 y FD160 por los viales públicos y la conexiones de la red interior a la red actual de las diferentes conducciones disponibles FD 350 y FD 150.

Saneamiento.

Por el sector no pasa ningún colector de la red general de saneamiento. Aguas abajo de la parcela, en la calle Mediterráneo, en las proximidades de la antigua estación del FFCC Santander Mediterráneo se encuentra el nodo de conexión de varias zonas hacia el bombeo de Boo.

La actuación propuesta plantea La conexión de la red interior en este punto, hincando bajo la vía de RENFE dos colectores H500, uno para aguas negras y otro para pluviales desaguando la actuación en el colector 463, de H500 que conectará con la salida H600 al bombeo de Boo y a la ría de Boo respectivamente.

Energía.

Al oeste de la parcela objeto de la modificación cruza la línea aérea de media tensión de. La propuesta de ordenación plantea su desvío y soterramiento bajo viales públicos dando continuidad al soterramiento realizado en las urbanizaciones desarrolladas al norte del sector.

3. Aumento de demanda provocado por la modificación puntual.

Viviendas previstas en las NN SS: Sector AU-03
Superficie: 117.273 m²; Densidad: 18 viv / Ha ; Viviendas: 211

Viviendas resultantes de la modificación del ámbito:
Sector AU-03: Superficie: 31.097 m².; Densidad : 18 viv /Ha; Viviendas : 56

Sector AU-08: Superficie:84.558 m²; Densidad: 40,70 viv/Ha ;Viviendas: 344

Incrementos resultantes de la modificación:
Incremento de viviendas: 344+56-211 = 189
Incremento de habitantes. 189 viv x 3 hab/viv = 567 habitantes

Incremento de consumo de agua:
Para el calculado de demanda partimos de una dotación media de 250 m³/día x hab., y una proyección a 25 años, con un coeficiente de incremento anual del 1,2 % (Normativa MOPU), con lo que obtenemos una dotación de cálculo de 350 m³/día x habitante.

Incremento de consumo tota: Cd = 567 hab x 350 l/día = 198.450 l/día

El caudal de diseño correspondiente a este consumo responde a la expresión:
Qd (l/s) = Consumo (l) x Coef. de pérdidas * (1/86.400)(día/s)

Lo que, considerando un coeficiente de pérdidas de 1,25 correspondiente a datos de gestión de red para tramos nuevos, supone un incremento del caudal de diseño de 2.87 l/s, consecuencia de la modificación.

Incremento de vertido de aguas negras:

A efectos de cálculo, el caudal de diseño de aguas negras se corresponde con el de consumo disminuido en un determinado coeficiente de aprovechamiento, que en este caso se toma 0,8. Qd (l/s) = Q (l/s) x 0,8 = 2,87 x 0,8 = 2,30 l/s

4. Capacidad de las infraestructuras.**Abastecimiento de agua.**

Debido al escaso desarrollo urbano de la zona de Guarizo-San Camilo La red de abastecimiento de agua existente es de tipo arborescente. Los distintos ramales toman de la arteria de FD 200 por el vial principal de San Camilo. La propuesta prevé enganchar directamente de las conducciones principales, por lo que no se afecta a la capacidad de redes secundarias. La arteria principal de FD/200 FD/350 forma parte del anillo desde el que se abastece desde diferentes puntos el anillo

Astillero-Villaescusa y Astillero-Santander, con capacidad suficiente para absorber el crecimiento previsto por las NN. SS. Vigentes para el área de Guarnizo – San Camilo con margen suficiente sin llegar a la saturación tal y como se deduce del documento "Estudio de la capacidad de acogida de la red de abastecimiento del Término Municipal de El Astillero previo a la revisión del planeamiento vigente. Diciembre 2006". En concreto, la modificación puntual supone un incremento de consumo de 2.87 l/s, lo que supone un 3.14% del caudal máximo de la sección FD 350 (91.4 l/s) para una velocidad recomendada de 0,95 m/s.

Saneamiento.

El Ayuntamiento de Astillero ha realizado recientemente un estudio de la capacidad de acogida de la Red de saneamiento del Término Municipal previo a la revisión del planeamiento vigente. El citado estudio concluye que con la totalidad de los desarrollos urbanísticos que se plantean en las NN. SS. Vigentes y que afectan al colector D500 al que se conecta el nuevo sector, conducen a un grado de utilización de la capacidad hidráulica del 47 %. Por tanto, los 2,30 l/s del incremento de caudales de aguas negras aportados como consecuencia del aumento de viviendas de la modificación puntual supone un 14.47% de incremento respecto de la capacidad máxima (15.9 l/seg correspondientes al colector D500 de aguas negras de un caudal máximo de 206.8 l/s equivalentes a una relación de dilución de 1/12).

Si bien las vigentes NN. SS. prevén una red de saneamiento unitario, el criterio de los servicios técnicos municipales para la próxima revisión del planeamiento es disponer de una red separativa en las zonas donde sea factible. La proximidad de la ría de Boo a esta zona facilitaría la incorporación de las aguas de escorrentía de la cuenca al cauce natural, consiguiendo el doble objetivo de mejorar la capacidad de la red y de los sistemas de depuración en situaciones de precipitaciones bajas y medias. Se prevé en el proyecto reordenación una red de pluviales y otra de fecales bajo los viales en el ámbito de actuación.

Energía.

El suministro eléctrico se realizará desde la línea que llega a la urbanización existente al NO del Sector, y que se prevé soterrar, disponiéndose dentro tres nuevos centros de transformación dentro del sector desde donde se desarrollaran las acometidas a los edificios. Todo ello previa consulta y en coordinación con la empresa suministradora, en los términos establecidos en la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector eléctrico.

5. Conclusiones.

1. La modificación puntual considerada conduce a incrementos de demanda de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento asumibles por las redes municipales sin necesidad de actuaciones de refuerzo de las mismas.

MODIFICACION PUNTUAL 3-C. DE LAS NN. SS. EN EL SECTOR AU-04. EL ASTILLERO (CANTABRIA).

Capacidad de las infraestructuras municipales para acoger la modificación puntual.

2. Introducción.

Se redacta el presente documento a petición del Ayuntamiento de Astillero y su objetivo es analizar la capacidad de las redes de infraestructuras para acoger el aumento de la demanda de servicios públicos provocado por la propuesta de Modificación Puntual 3-C de las Normas Subsidiarias consistentes en la división del sector denominado AU – 04 en dos sectores AU-04A y AU 04B.

En particular se analiza el efecto del incremento de habitantes planteados por la modificación sobre las infraestructuras de gestión municipal, principalmente sobre las de abastecimiento de agua y el saneamiento. Se comprueba que la modificación puntual del no provoca la saturación de las infraestructuras de titularidad municipal fuera del ámbito de la Modificación Puntual y que tendría como consecuencia actuaciones en la red fuera del sector.

Para la realización del análisis se ha dispuesto de la documentación aportada por los servicios técnicos municipales relativa al inventario y situación de las redes de Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, documentación relativa a la Modificación Puntual y a las Normas Subsidiarias vigentes.

2. Infraestructuras existentes en el sector.

Abastecimiento de agua.

La zona objeto de la modificación no dispone de abastecimiento de agua. Una de las arterias principales de la red de distribución pasa por las proximidades del ámbito, en la rotonda junto al paso inferior del FFCC en la calle Ramón y Cajal. A este punto llega tanto de la tubería FD200 que se abastece desde el depósito Muslera como de la FD 350 de Villaescusa como de la FD 150 desde la Conducción Santander. La Modificación puntual prevé la conexión a la red general en este punto tomando de la FD 200 un ramal FD100 para dotar los caudales necesarios a la nueva urbanización siguiendo el trazado de los nuevos viales.

Saneamiento.

Por el sector atraviesa un colector de 100 cm de diámetro que desagua la zona urbana de Guarnizo-Estación situada al este del ámbito a través del colector H1200 que bordea el polígono industrial de hacia al sistema de saneamiento de la Bahía de Santander.

La actuación propuesta plantea el desvío de dicho colector al vial de borde norte del área edificada, además de la construcción de un nuevo tramo de colector de idénticas características en el vial sur donde conectará con el actual.

Energía.

Por la parcela objeto de la modificación cruza la línea aérea de media tensión de RENFE Guarnizo a la subestación de Viesgo de Astillero. La propuesta de

ordenación plantea su desvío y soterramiento bajo viales públicos dando continuidad al soterramiento realizado recientemente entre las dos instalaciones deportivas. A unos diez metros al norte del sector en la urbanización anexa al sector se ubica el centro de transformación CT 5692 de Viesgo.

3. Aumento de demanda de servicios provocado por la modificación puntual.

Viviendas previstas en las NN SS antes de la modificación:
Sector AU-04: Superficie: 59.119 m²; Densidad: 18 viv / Ha : Viviendas: 106

Viviendas resultantes de la modificación del ámbito:
Sector AU 04-A :Superficie: 29.654 m².; Densidad : 18 viv /Ha; Viviendas : 52
Sector AU 04-B: Superficie: 26.355; Densidad: 50 viv/Ha :Viviendas: 131

Incrementos resultantes de la modificación:

Incremento de viviendas: 131 + 52 - 106 = 77 viviendas

Incremento de habitante.: 77 viv x 3 hab/viv = 231 habitantes

Incremento de consumo de agua: Partiendo de una dotación media de 250 m³/día x hab, y una proyección de crecimiento a 25 años, con un coeficiente anual del 1,2 % (Normativa MOPU), obtenemos una dotación de cálculo de 350 m³/día x habitante.

Incremento de consumo total = 231 hab x 350 l/día = 80.850 l /día.

El caudal de diseño correspondiente a este consumo responde a la expresión: Qd (l/s) = Consumo (l) x Coef. de pérdidas * (1/86.400) (día/s).

Lo que, considerando un coeficiente de pérdidas de 1,25 correspondiente a tramos nuevos, supone un incremento del caudal de diseño de 1,17 l/s, consecuencia de la modificación.

Incremento de vertido de aguas negras:

A efectos de cálculo, el caudal de diseño de aguas negras se corresponde con el de consumo disminuido en un determinado coeficiente de aprovechamiento, que en este caso se toma 0,8. Por tanto: Qd (l/s) = Q (l/s) x 0,8 = 0,39 x 0,8 = 0,94 l/s

Se desprecian aumentos correspondientes a incrementos de espacios verdes, dotaciones, etc.

4. Capacidad de las redes de infraestructuras.

Abastecimiento de agua.

Debido al escaso desarrollo urbano de la zona de Guarnizo – Estación, la red de abastecimiento de agua existente es de tipo arborescente. Los distintos ramales toman de la arteria de FD 200. La propuesta prevé enganchar directamente de las conducciones principales, por lo que no se afecta a la capacidad de redes secundarias. La arteria principal de FD/200 FD/350 forma parte del anillo desde el que se abastece desde diferentes puntos el anillo Astillero-Villaescusa y Astillero-Santander, con capacidad suficiente para absorber el crecimiento previsto por las NN. SS. vigentes para el área de Guarnizo con margen suficiente sin llegar a la saturación tal y como se deduce del documento "Estudio de la capacidad de acogida de la red de abastecimiento del Término Municipal de El Astillero previo a la revisión del planeamiento vigente. Diciembre 2006". En concreto, la modificación puntual supone un incremento de consumo de 1,17 l/s, lo que supone un 4,22% del caudal de saturación (27,7 l/s) para una velocidad recomendada de 0,88 m/s.

Saneamiento.

El citado estudio concluye que con la totalidad de los desarrollos urbanísticos que se plantean en las NN. SS. Vigentes y que afectan al colector D1000 al que se conecta el nuevo sector conducen a un grado de utilización de la capacidad hidráulica del colector donde prevé enganchar el ámbito del 43 %. Por tanto, los 0,94 l/s el incremento de caudales de aguas negras aportados como consecuencia del aumento de viviendas de la modificación puntual supone un 0,43% de incremento respecto de la capacidad máxima (218,9 l/seg correspondientes al colector D100 de aguas negras de un caudal máximo de 1313,2 l/s equivalentes a una relación de dilución de 1/12).

Si bien las vigentes NN. SS. prevén una red de saneamiento unitario, el criterio de los servicios técnicos municipales es prever que el próximo planeamiento disponga de una red separativa en las zonas donde sea factible. La proximidad de la ría de Solía a esta zona facilitaría la incorporación de las aguas de escorrentía de la cuenca a la ría, consiguiendo el doble objetivo de mejorar la capacidad de la red de fecales y de los sistemas de depuración en situaciones de precipitaciones bajas y medias. Se preverá en el proyecto de urbanización una red de pluviales y otra de fecales bajo los viales en el ámbito de actuación.

Energía.

El suministro eléctrico se realizará desde la línea que llega a la urbanización existente al NO del Sector, disponiéndose dentro del sector de un nuevo centro de transformación desde el que se desarrollaran las acometidas a los edificios. Todo ello previa consulta y en coordinación con la empresa suministradora, en los términos establecidos en la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector eléctrico.

5. Conclusiones.

1. La modificación puntual considerada implica incrementos de demanda de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento asumibles por las redes municipales sin necesidad de actuaciones de refuerzo de las mismas.

2. Se preverá a nivel de proyecto de urbanización un sistema de recogida de pluviales en el sector que permita su integración en el resto de la futura red separativa.

Astillero, Febrero de 2008

David Puente Fernández.
Ingeniero de caminos, canales y puertos. Colegiado 8638.

INFORMES SECTORIALES

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

MODIFICACION PUNTUAL 3-A DE LAS NN. SS. EN EL SECTOR AU-03. EL ASTILLERO (CANTABRIA).

Capacidad de las infraestructuras municipales para acoger la modificación puntual.

1. Introducción.

Se redacta el presente documento para el Ayuntamiento de Astillero a petición de su Arquitecto Municipal, Luis Pedraz. El objetivo es analizar la capacidad de las redes de infraestructuras para acoger el aumento de la demanda de servicios públicos inducido por la propuesta de Modificación Puntual 3-A de las Normas Subsidiarias, consistentes en la división del Sector denominado AU-03 en dos Sectores, AU-03 y AU-08.

En particular se analiza el efecto del incremento de habitantes planteados por la modificación sobre las infraestructuras de gestión municipal, principalmente sobre las de abastecimiento de agua y el saneamiento. Se comprueba que la modificación puntual del no provoca la saturación de las infraestructuras de titularidad municipal fuera del ámbito de la Modificación Puntual y que tendría como consecuencia actuaciones en la red fuera del sector.

Para la realización del análisis se ha dispuesto de la documentación aportada por los servicios técnicos municipales relativa al inventario y situación de las redes de Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, documentación relativa a la Modificación Puntual y a las Normas Subsidiarias vigentes.

2. Infraestructuras existentes en el sector.

Abastecimiento de agua.

La zona objeto de la modificación es atravesada por la tubería FD 350 de la Conducción Santander (Estación potabilizadora de La Venta – Depósito de Musiera). Por el borde norte del sector, discurre una arteria FD 200 por el vial del barrio San Camilo. Por el borde sur, paralelo al FFCC discurre una conducción FD 200 por la calle Mediterráneo. Por el l camino interior del sector circula una FD 160. Por el borde NE discurre una FC 50 que abastece las viviendas unifamiliares existentes.

La propuesta prevé el desvío de la Conducción Santander FD350 y FD160 por los viales públicos y la conexiones de la red interior a la red actual de las diferentes conducciones disponibles FD 350 y FD 150.

Saneamiento.

Por el sector no pasa ningún colector de la red general de saneamiento. Aguas abajo de la parcela, en la calle Mediterraneo, en las proximidades de la antigua estación del FFCC Santander Mediterraneo se encuentra el nodo de conexión de varias zonas hacia el bombeo de Boo.

La actuación propuesta plantea La conexión de la red interior en este punto, hincando bajo la vía de RENFE dos colectores H500, uno para aguas negras y otro para pluviales desaguando la actuación en el colector 463, de H500 que conectará con la salida H600 al bombeo de Boo y a la ría de Boo respectivamente.

Energía.

Al oeste de la parcela objeto de la modificación cruza la línea aérea de media tensión de. La propuesta de ordenación plantea su desvío y soterramiento bajo viales públicos dando continuidad al soterramiento realizado en las urbanizaciones desarrolladas al norte del sector.

3. Aumento de demanda provocado por la modificación puntual.

Viviendas previstas en las NN SS: Sector AU-03
Superficie: 117.273 m²; Densidad: 18 viv / Ha ; Viviendas: 211

Viviendas resultantes de la modificación del ámbito:
Sector AU-03: Superficie: 31.097 m².; Densidad : 18 viv /Ha; Viviendas : 56

Sector AU-08: Superficie:84.558 m²; Densidad: 40,70 viv/Ha ;Viviendas: 344

Incrementos resultantes de la modificación:
Incremento de viviendas: 344+56-211 = 189
Incremento de habitantes. 189 viv x 3 hab/viv = 567 habitantes

Incremento de consumo de agua:
Para el calculado de demanda partimos de una dotación media de 250 m³/día x hab , y una proyección a 25 años, con un coeficiente de incremento anual del 1,2 % (Normativa MOPU), con lo que obtenemos una dotación de cálculo de 350 m³/día x habitante.

Incremento de consumo tota: Cd = 567 hab x 350 l/día = 198.450 l /día

El caudal de diseño correspondiente a este consumo responde a la expresión:
 $Qd (l/s) = Consumo (l) \times Coef. de pérdidas * (1/86.400)(día/s)$

Lo que, considerando un coeficiente de pérdidas de 1,25 correspondiente a datos de gestión de red para tramos nuevos, supone un incremento del caudal de diseño de 2.87 l/s, consecuencia de la modificación.

Incremento de vertido de aguas negras:
A efectos de cálculo, el caudal de diseño de aguas negras se corresponde con el de consumo disminuido en un determinado coeficiente de aprovechamiento, que en este caso se toma 0,8. $Qd (l/s) = Q (l/s) \times 0,8 = 2.87 \times 0,8 = 2.30 l/s$

4. Capacidad de las infraestructuras.

Abastecimiento de agua.

Debido al escaso desarrollo urbano de la zona de Guarnizo-San Camilo La red de abastecimiento de agua existente es de tipo arborescente. Los distintos ramales toman de la arteria de FD 200 por el vial principal de San Camilo. La propuesta prevé enganchar

directamente de las conducciones principales, por lo que no se afecta a la capacidad de redes secundarias. La arteria principal de FD/200 FD/350 forma parte del anillo desde el que se abastece desde diferentes puntos el anillo Astillero-Villaescusa y Astillero-Santander, con capacidad suficiente para absorber el crecimiento previsto por las NN. SS. Vigentes para el área de Guarnizo – San Camilo con margen suficiente sin llegar a la saturación tal y como se deduce del documento "Estudio de la capacidad de acogida de la red de abastecimiento del Término Municipal de El Astillero previo a la revisión del planeamiento vigente. Diciembre 2006". En concreto, la modificación puntual supone un incremento de consumo de 2.87 l/s, lo que supone un 3.14% del caudal máximo de la sección FD 350 (91,4 l/s) para una velocidad recomendada de 0,95 m/s.

Saneamiento.

El Ayuntamiento de Astillero ha realizado recientemente un estudio de la capacidad de acogida de la Red de saneamiento del Término Municipal previo a la revisión del planeamiento vigente. El citado estudio concluye que con la totalidad de los desarrollos urbanísticos que se plantean en la NN. SS. Vigentes y que afectan al colector D500 al que se conecta el nuevo sector conducen a un grado de utilización de la capacidad hidráulica del 47 %. Por tanto, los 2,30 l/s del incremento de caudales de aguas negras aportados como consecuencia del aumento de viviendas de la modificación puntual supone un 14,47% de incremento respecto de de la capacidad máxima (15,9 l/seg correspondientes al colector D500 de aguas negras de un caudal máximo de 206.8 l/s equivalentes a una relación de dilución de 1/12).

Si bien las vigentes NN. SS. prevén una red de saneamiento unitario, el criterio de los servicios técnicos municipales para la próxima revisión del planeamiento es disponer de una red separativa en las zonas donde sea factible. La proximidad de la ría de Boo a esta zona facilitaría la incorporación de las aguas de escorrentía de la cuenca al cauce natural , consiguiendo el doble objetivo de mejorar la capacidad de la red y de los sistemas de depuración en situaciones de precipitaciones bajas y medias. Se prevé en el proyecto reordenación una red de pluviales y otra de fecales bajo los viales en el ámbito de actuación.

Energía.

El suministro eléctrico se realizará desde la línea que llega a la urbanización existente al NO del Sector, y que se prevé soterrar, disponiéndose dentro tres nuevos centros de transformación dentro del sector desde donde se desarrollaran las acometidas a los edificios. Todo ello previa consulta y en coordinación con la empresa suministradora, en los términos establecidos en la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector eléctrico.

5. Conclusiones.

1. La modificación puntual considerada conduce a incrementos de demanda de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento asumibles por las redes municipales sin necesidad de actuaciones de refuerzo de las mismas.

Astillero, Febrero de 2007

David Puente Fernández.
Ingeniero de caminos, canales y puertos. Colegiado 8638.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 MODIFICADO –A–

SECTOR AU-08

ÍNDICE

1.- memoria

- 1.1 ANTECEDENTES Y CONVENIENCIA
- 1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACION
- 1.3 AUTOR DE LA MODIFICACION
- 1.4 ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 1.5 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION
- 1.6 SOLUCION ADOPTADA

2.- modificación propuesta

- 2.1 CONTENIDO
- 2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.3 PLANEAMIENTO MODIFICADO
 - 2.3.1 FICHA NUEVOS SECTORES
 - 2.3.2 CUADRO DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

3.- ordenación pormenorizada del nuevo Sector AU-08

- 3.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- 3.4 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
 - 3.4.1 SISTEMAS GENERALES
 - 3.4.2 SISTEMAS LOCALES
 - 3.4.3 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- 3.5 PLAN DE ETAPAS
- 3.6 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.- ordenanzas

- 4.1 DISPOSICIONES GENERALES
 - 4.1.1 OBJETO
 - 4.1.2 AMBITO
 - 4.1.3 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LAS NN.SS.
 - 4.1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO
- 4.2 DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN
 - 4.2.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
- 4.3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- 4.4 CONDICIONES PARTICULARES

- 4.4.1 RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - 4.4.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO
 - 4.4.1.2 USOS
 - 4.4.1.3 TIPOLOGÍA
 - 4.4.1.4 CONDICIONES GEOMÉTRICAS DEL SÓLIDO CAPAZ
 - 4.4.1.5 CONDICIONES DE PARCELA
 - 4.4.1.6 EDIFICABILIDAD
 - 4.4.1.7 ALINEACIONES Y RASANTES
- 4.4.2 DOTACIONAL

Se propone en esta modificación un ligero aumento de la edificabilidad media, para situarla en 0.407m²/m², adjudicando las siguientes edificabilidades por tipo de vivienda

R. Especial.-	0.43 m²/m²
R. General.-	0.41 m²/m²
R. Autonómico.-	0.39 m²/m²

Densidad.- 41 viv/ha

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

En coherencia con la política de promover la construcción de viviendas acogidas a alguno de los sistemas de Protección Pública, el Ayuntamiento de Astillero a decidido impulsar la modificación de las condiciones urbanísticas del suelo incluido en el AU-03 con el fin de conseguir suelo público que, una vez urbanizado, se destine a VPO, en cualquiera de sus regímenes, a través de la promoción pública o privada.

Esto supone, no solo un reto en cuanto a la gestión del suelo por parte de la Administración Local, sino también en cuanto a poder demostrar la viabilidad de la promoción privada en VPO, a través de la oferta al mercado inmobiliario de suelos públicos urbanizados en condiciones económicas aceptables, interviniendo así de manera eficaz y directa en el control del precio del suelo.

Con este propósito, el Ayto. de Astillero inició, en el año 2005, los trámites precisos para llevar a cabo las modificaciones precisas en el planeamiento vigente, al considerar la plena conveniencia de las mismas.

En cuanto al segundo de los objetivos señalados, es preciso modificar la tipología de las viviendas adecuándolas a las dimensiones establecidas por la normativa de VPO, y ello conlleva la necesidad de reajustar el parámetro de la densidad de viviendas, al estar calculado en el planeamiento vigente para una tipología de viviendas de mayor superficie que las que ahora se prevén.

Coefficientes de ponderación

La Ley de Cantabria 2/01, establece la posibilidad de fijar coeficientes de ponderación con el fin de homogeneizar los aprovechamientos respecto al uso y tipología más característica. Por otra parte, al tratarse de un Sector de suelo urbanizable incluido dentro de "Área Periurbana" del POL, es preceptiva la fijación de dichos coeficientes, (DT 4º.3 del P.O.L.), y para ello, se ha procedido de acuerdo a los criterios siguientes:

- a. se considera uso y tipología más característica el de vivienda de Régimen General, al ser al que se destina el mayor número de viviendas, y se le asigna el coeficiente unidad.
- b. Se mantiene el criterio de la anterior Ley del Suelo (Texto Refundido del 92), por el que se admitían coef. mayores o menores que la unidad. Este criterio está expresamente recogido en la Memoria de las vigentes NN.SS de Astillero.
- c. A partir del coeficiente unidad se establecen los correspondientes a las viviendas de R. Especial y de R. Autonómico tomando como referencia los precios de venta de cada una de ellas en relación al R. General.

Con todo ello se han considerado los siguientes coeficientes de ponderación

R. Especial.-	0.87
R. General.-	1.00
R Autonómico.-	1.30

1.2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACION

La Modificación que se contempla en la documentación que sigue se tramita a iniciativa del Ayuntamiento de Astillero

1.3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

El presente Modificado 3-A ha sido realizado por el arquitecto municipal de Astillero, Luis Pedraz Derqui, por encargo de la Alcaldía

1.4.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

El Sector que ahora se pretende modificar viene definido en las vigentes NN.SS. de Astillero como AU-03, y su desarrollo viene determinado por la Ficha de Características que se reproduce en el punto 2.2 de la presente Memoria

Viarío

Se propone la introducción de un nuevo vial de salida del polígono, que de respuesta al mayor nº de usuarios derivados del aumento de la densidad y del nº de viviendas.

Se propone asimismo una reordenación del viario interior, reflejado todo ello en los planos que se acompañan.

Sistemas Generales

El planeamiento vigente determina, para el actual Sector AU-03, una superficie de Sistemas Generales asignados a éste, de 23.074 m², de los cuales 6.204,09 m² se asignan a la UE-1 (nuevo AU-03) y los 16.869,91 m² corresponden al resto de unidades, (nuevo AU-08).

No se concretan si embargo ni la situación ni las características de estos Sistemas Generales, quedando estas determinaciones pendientes de su concreción en el desarrollo de los Planes Parciales, y por ello, se ha considerado conveniente, incluir en la presente modificación la relación detallada de los S.G. que quedan adscritos al nuevo Sector AU-08 que ahora se propone y que son los siguientes:

S.G. de ESPACIOS LIBRES:

Ampliación del Parque Lineal Polígono de Guarnizo	
Zona Estacion.-	14.308 m ²
Zona Boo.-	3.915 m ²
Total E.L.	18.223 m²

S.G. VIARIO:

Se incluyen las parcelas afectadas por la nueva rotonda del Cruce de Boo y el nuevo vial previsto sobre el ferrocarril, ya que ambas actuaciones son necesarias para el futuro Sector

Parcela catastral nº 22.65.028	551,68 m ²
Parcela catastral nº 22.65.029	1.617 m ²
Viarío sobre ferrocarril	3.895 m ²
Total viario.-	6.063,68 m²

TOTAL S.G. ASIGNADOS AL SECTOS AU-08.- 24.286,68 m²

El nuevo Sector AU-03, antigua UE-1, se mantiene con la misma asignación de 6.204,09 m² de S.G. fijados actualmente por las NN.SS.

Dentro del contenido de la Modificación se debe contemplar también la consideración de estas parcelas como Suelo de Sistema General Viarío, en S. Urbano No Consolidado

Sistemas Locales

Se definen nuevas superficies de espacios destinados a los Sistemas Locales de Espacios Libres y Dotaciones cumpliendo con los mínimos fijados por la Ley de Cantabria 2/01

Se cumplen los mínimos fijados por la Ley de Cantabria 2/01 según se justifica en el cuadro siguiente:

2.- MODIFICACION PROPUESTA

2.1.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION

División del Sector denominado AU-03 en dos:

AU-03 en el que se incluyan los terrenos correspondientes a la UA1 actual y en la que se mantienen las mismas condiciones establecidas en el Plan Parcial aprobado provisionalmente

AU-08 con los terrenos correspondientes a las UA-2,3 y 4 actuales y en el que como ya se ha dicho, se pretenden dos objetivos prioritarios:

- Gestión pública
- Construcción de viviendas protegidas

Para ello se plantean la modificación de las condiciones particulares del SAU-03 en los siguientes parámetros:

Sistema de Actuación.- expropiación

Edificabilidad.- La pretensión de destinar el suelo del nuevo Sector a VPO, choca con los aprovechamientos que en principio otorgaba el planeamiento, con una edificabilidad de 0.35 m²/m² correspondiente a la tipología y ordenanza de vivienda unifamiliar.

Nuevo AU-03-

E. Libres: 4.475 m2 equivalentes a 41m2/100 m2 const.
 Dotaciones: 1.500 m2 " " 13,7 " " "

Nuevo AU-08

E. Libres: 13.014 m2 equivalentes a 37.83 m2/100 m2 const.
 Dotaciones: 4.707 m2 " " 13,68 " " "

2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones del actual AU-03, vienen fijadas en la siguiente FICHA DE CARACTERÍSTICAS que se detalla en la página siguiente.

URBANIZABLE número 03	(según Plan Parcial aprobado provisionalmente)
PARAMETROS URBANISTICOS	115.655,58 (m2) según medición topográfica
SUPERFICIE	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
USOS y TIPOLOGIA	U2
ORDENANZA subsidiaria	18 (viv/Ha) sobre parcela bruta
DENSIDAD	0,35 (m2/m2) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,2925 (ua/m2)
APROVECHAMIENTO TIPO	AR.1
AREA de REPARTO	
CESIONES:	
VIARIO	21.189 (m2)
ESPACIOS LIBRES	16.729 (m2)
DOTACIONES	5.371,78 (m2)

SITUACION

El ámbito se encuentra delimitado por las calles San Camilo al norte y por el trazado del ferrocarril Santander-Madrid al sur. Se grafía en los Planos de Ordenación con las siglas **AU-03**

OBJETIVOS

La ordenación de este Ámbito de suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio muy bien orientado y situado aunque con un trazado viario deficiente, con una tipología de edificación unifamiliar para dar continuidad a la trama urbana, consiguiendo, así mismo, mejorar la conexión viaria de la zona.

GESTION

El desarrollo de este Ámbito de suelo urbanizable se llevará a cabo a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial (único) en los términos que se establecen en el Capítulo V del RD 2.159/1.978 de 23 de junio. Se definen **cuatro Sectores** para el desarrollo más controlado del ámbito, si bien el Plan Parcial deberá contemplan el ámbito completo.

El sistema de actuación será el de Compensación, pudiéndose subordinar también el de Cooperación.

OBSERVACIONES

El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexión con los viales existentes, siendo orientativo el trazado interno. El vial al norte de la zona de equipamiento cultural y docente será peatonal.

El equipamiento cultural y docente al que hace referencia el RD 2.159/1.978 se ubicará en la posición grafada en el plano adjunto.

La urbanización y ajardinamiento de espacios libres, cuyo trazado será vinculante en cuanto a posición, correrá a cargo del Ámbito.

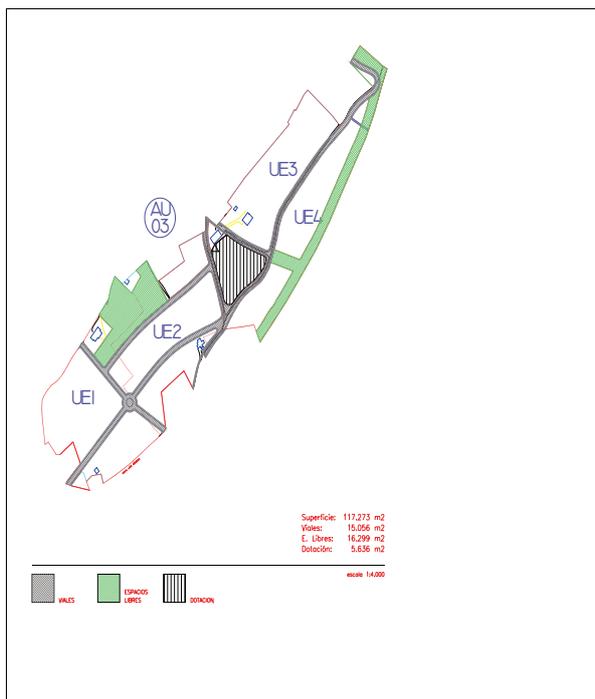
Se deberá mantener, como peatonal, el camino de conexión de este ámbito con la calle Mediterráneo por encima del trazado ferroviario en el punto del antiguo puente sobre las vías.

El Informe Arqueológico incluido en el Informe de Impacto Ambiental de las presentes **NN.SS.ASTILLERO** señala dentro de este Ámbito una zona de hallazgos arqueológicos aislados, denominada como **B5** dentro de su nomenclatura, que hará necesario un Estudio Arqueológico completo previo al desarrollo del Proyecto de Urbanización, que deberá adecuar sus obras a las conclusiones del citado Estudio.

CESIONES

Las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento al RD 2.159/1.978, y según la situación reflejada en el plano adjunto, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.

MODIFICACION PUNTUAL 3-A DE LAS NN.SS. ASTILLERO
 TEXTO REFUNDIDO MAYO 2008



2.3.- PLANEAMIENTO MODIFICADO

2.3.1. FICHAS DE LOS NUEVOS SECTORES

URBANIZABLE número 03

PARAMETROS URBANISTICOS	31.097,23 (m2) según medición topográfica
SUPERFICIE	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
USOS y TIPOLOGIA	U2
ORDENANZA subsidiaria	18 (viv/Ha) sobre parcela bruta
DENSIDAD	0,35 (m2/m2) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,2925 (ua/m2)
APROVECHAMIENTO TIPO	
CESIONES:	
VIARIO	6.028,63 (m2)
ESPACIOS LIBRES	4.474,73 (m2)
DOTACIONES	1.500 (m2)

SITUACION

1 El Ámbito se encuentra delimitado por las calles San Camilo al norte y por el trazado del ferrocarril Santander-Madrid al sur, y por el nuevo Sector AU-08, por el Este. Se grafía en los Planos de Ordenación con las siglas **AU-03**

OBJETIVOS

1. La ordenación de este Ámbito de suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio muy bien orientado y situado aunque con un trazado viario deficiente, con una tipología de edificación unifamiliar para dar continuidad a la trama urbana, consiguiendo, así mismo, mejorar la conexión viaria de la zona.

GESTION

1 El desarrollo de este Ámbito de suelo urbanizable se llevará a cabo a través de la redacción del Plan Parcial correspondiente en los términos que establece el Capítulo V del RD 2.159/1978 de 23 de junio, así como la Ley de Cantabria 2/2001

OBSERVACIONES

1. El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexión con los viales existentes, siendo orientativo el trazado interno. La urbanización y ajardinamiento de espacios libres, así como los enlaces con la red viaria exterior, correrá a cargo del Ámbito.

2 El Informe Arqueológico incluido en el Informe de Impacto Ambiental de las presentes **NN.SS.ASTILLERO** señala dentro de este Ámbito una zona de hallazgos arqueológicos aislados, denominada como **B5** dentro de su nomenclatura, que hará necesario un Estudio Arqueológico completo previo al desarrollo del Proyecto de Urbanización, que deberá adecuar sus obras a las conclusiones del citado Estudio.

CESIONES

Las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento al RD 2.159/1.978, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.

URBANIZABLE número 08

PARAMETROS URBANISTICO	84.558 (m2) según medición topográfica
SUPERFICIE	RESIDENCIAL en edificación UNIFAMILIAR
USOS y TIPOLOGIA	20 % de la Sup. destinado a VPO, R. Especial
	45% " " " " " R. General
	35% " " " " " R. Autonómico
ORDENANZA subsidiaria	U3
DENSIDAD	40.70 (viv/Ha) sobre parcela bruta
EDIFICABILIDAD	0,4070 (m2/m2) sobre parcela bruta
APROVECHAMIENTO TIPO	0.33931 (ua/m2)
COEF. DE PONDERACION	R.E.- 0.87
	R.G.-1
	R.A.-1.3

CESIONES:	
VIARIO	el resultante del P. de urbanización
ESPACIOS LIBRES	13.014 (m2)
DOTACIONES	4.707 (m2)

SITUACION

El Ámbito se encuentra delimitado por las calles San Camilo al norte y por el trazado del ferrocarril Santander-Madrid al sur, y por el nuevo Sector AU-03 por el Oeste. Se grafía en los Planos de Ordenación con las siglas **AU-08**

OBJETIVOS

La ordenación de este Ámbito de suelo Urbanizable pretende la ocupación ordenada de un espacio muy bien orientado y situado aunque con un trazado viario deficiente, para destinario a la construcción de viviendas protegidas en sus tres modalidades, según la proporción arriba indicada dando continuidad a la trama urbana y mejorando la conexión viaria de la zona.

GESTION

El desarrollo de este Ámbito de suelo urbanizable se llevará a cabo a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial (único) en los términos que se establecen en el Capítulo V del RD 2.159/1.978 de 23 de junio.

El Plan Parcial determinará el Sistema de Actuación entre los permitidos por la Ley 2/01

OBSERVACIONES

El trazado viario tiene carácter vinculante en cuanto a secciones y conexiones con la red general, siendo a cargo del ámbito la ejecución y urbanización de las mismas, incluyendo al vial proyectado sobre el ferrocarril hasta su unión con la c/ Sainz y Trevilla

La urbanización y ajardinamiento de espacios libres, correrá a cargo del Ámbito.

El Informe Arqueológico incluido en el Informe de Impacto Ambiental de las presentes **NN.SS.ASTILLERO** señala dentro de este Ámbito una zona de hallazgos arqueológicos aislados, denominada como **B5** dentro de su nomenclatura, que hará necesario un Estudio Arqueológico completo previo al desarrollo del Proyecto de Urbanización, que deberá adecuar sus obras a las conclusiones del citado Estudio.

La red viaria secundaria del P. Parcial deberá garantizar el acceso rodado hasta la parcela catastral 18640.26, colindante con el Sector.

CESIONES

Las cesiones se concretarán en las superficies que se indican en la presente ficha, que dan cumplimiento al RD 2.159/1.978, además de los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a este suelo urbanizable.

2.3.2. CUADRO DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

APROVECHAMIENTO TIPO											
AR-1	tipo vivienda	Sup. Bruta	edif. bruta	edif. total	Sistemas locales E. libros	Sistemas locales Dotaciones	coef. pond.	aprov. total	S. Generales	S.Total	Aprov. Tipo
		m2	m2/m2	m2				ua			ua/m2
AU-01	libre	26.494	0,35	9.273	2.650	850	1	9.273	5.213	13.707	
AU-02	libre	107.595	0,35	37.658	14.400	3.100	1	37.658	21.170	128.650	
AU-03	libre	31.097	0,35	10.884	4.474	1.500	1	10.884	6.204	37.301	
total AR-1		165.186	0,35	57.815	21.524	5.450		57.815	32.587	197.658	0,29250

AR-5	tipo vivienda	Sup. Bruta	edif. bruta	edif. total	Sistemas locales E. libros	Sistemas locales Dotaciones	coef. pond.	aprov. total	S. Generales	S.Total	Aprov. Tipo
		m2	m2/m2	m2				ua			ua/m2
AU-08	R. Especial (25%)	16.912	0,43	7.272			0,87	6.327	4.857	21.769	0,2906
	R. General (45%)	38.051	0,41	15.601			1,00	15.601	10.929	48.980	0,3185
	R. Autonómico (35%)	29.595	0,39	11.542			1,30	15.023	8.500	38.096	0,3939
total AR-5		84.558	0,4070	34.415	13.014	4.707		36.932	24.287	108.845	0,33931

CUADRO DE DENSIDADES

AR-1	tipo vivienda	Sup. Bruta	S. cont./total	sup. cont./viv	nº viv	densidad
		m2	m2	m2		viv/ha
AU-01	viv. libre	26.494	9,273	194,45	48	18,00
AU-02	viv. libre	107.595	37,658	194,44	194	18,00
AU-03	viv. libre	31.097	10,884	194,45	56	18,00
					298	18,00

AR-5	tipo vivienda	Sup. Bruta	S. cont./total	sup. cont./viv	nº viv	densidad
		m2	m2	m2		viv/ha
	R. Especial	16.912	7,272	100,00	73	43,00
	R. General	38.051	15,601	100,00	154	41,00
	R. Autonómico	29.595	11,542	100,00	115	39,00
					344	40,70

3. ORDENACION PORMENORIZADA DEL NUEVO SECTOR AU-08

3.1.- características del Sector.

El terreno

Los terrenos que forman el nuevo Sector AU-08 conforman una ladera de suave pendiente hacia el Sur, desde el borde urbano de la c/ San Camilo, hasta el límite con la línea del ferrocarril.

Salvo dos viviendas unifamiliares existentes y una pequeña nave industrial en desuso, el sector se encuentra libre de edificación, sin que exista tampoco ningún obstáculo físico que impida su desarrollo

Actualmente el uso predominante del mismo es el de pradería para pastos y alguna explotación agrícola de pequeño tamaño.

Las infraestructuras

ABASTECIMIENTO DE AGUA

No existe ninguna red de abastecimiento dentro del nuevo Sector, proponiéndose una nueva en función de la ordenación proyectada

SANEAMIENTO

No existe ninguna red de saneamiento dentro del nuevo sector, por lo que se propone una nueva para toda la ordenación proyectada que conectará a la red general en servicio existente en las proximidades de la antigua Estación del Mediterráneo.

ALUMBRADO PUBLICO

No existe ninguna red de alumbrado dentro del nuevo Sector, proponiéndose una nueva en función de la ordenación proyectada.

SUMINISTRO DE ENERGÍA

En la actualidad existe una línea de media tensión que atraviesa a los dos nuevos sectores, AU-03 y AU-08, por lo que se ha previsto el soterramiento del tramo que afecta al Sector AU-08, cuya ordenación pormenorizada se desarrolla en la presente documentación.

Para la nueva ordenación, se prevé la instalación de tres nuevos centros de transformación que den servicio a la nueva red de distribución, siempre de acuerdo a los requisitos de la Cía. Suministradora.

TELEFONÍA

No existe red de telefonía, por lo que el P. de Urbanización deberá fijar el trazado y condiciones de la misma.

La estructura de propiedad del terreno

AU 03 RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRO DE RUSTICA

PARCELA Nº	S	PROPIETARIO	GIF	DOMICILIO	num.	poblacion			
257	M	Carman Agudo	Casaberia	14432436M	CL	Rodriguez Ariza	65	Santander	
287	M	Carman Agudo	Casaberia	14432436M	CL	Rodriguez Ariza	65	Santander	
176	M	Miguel Aguilera	Ramos	13951424S	BO	San Isidro	9	Astillero	
177	M	Miguel Aguilera	Ramos	13951424S	BO	San Isidro	9	Astillero	
212	M	Trinidad Hill	Abrasa	Murades	98502	PL	Guarnos Indust		Astillero
188	M	Sigüenza y J	Arroyo	Cobro	13083745P	CL	Sala y Trevisa	41	Astillero
231	M	Sigüenza y J	Arroyo	Cobro	13083745P	CL	Sala y Trevisa	41	Astillero
181	1	Rufoa	Cadete	Riva	13500310D	DG	Juntavia Desmembrado	15	Astillero
181	2	Rufoa	Cadete	Riva	13500310D	DS	Juntavia Desmembrado	15	Astillero
198		Padro y J	Caggas	Huarte	13753438Z	PZ	Constitucion	5	Astillero
225		Padro y J	Caggas	Huarte	13753438Z	PZ	Constitucion	5	Astillero
254		María Luisa	Caggas	Santamaria	13834048Q	CL	San Ignacio	4	El Regajo
225		María Luisa	Caggas	Santamaria	13834048Q	CL	San Ignacio	4	El Regajo
248		Rufoa	Caggas	Santamaria	13500525P	CL	V. Mar	3	Santurce Antigua
205		Rufoa	Caggas	Santamaria	13500525P	CL	V. Mar	3	Santurce Antigua
248		Rufoa	Caggas	Santamaria	13500525P	CL	V. Mar	3	Santurce Antigua
248		Rufoa	Caggas	Santamaria	13500525P	CL	V. Mar	3	Santurce Antigua
235		Jesus	Caggas	Socados	13500601H	AR	Mercader Palayo	11	Cernago
240		Angel	Castanedo	Rivas	13500484J	CL	Rivas	1	Astillero
252		Ignacio	Castanedo	Rivas	13620729H	CL	Rivas	1	Astillero
186		Adela y Angulo	Cabrera	Laguña	13250605F	CL	Lealtad	21	Santander
333		Jose Antonio	Crespo	Sierra	13481156M	AV	De los Castrros	24	Santander
234		Jose Antonio	Crespo	Sierra	13481156M	AV	De los Castrros	24	Santander
236		Jose Antonio	Crespo	Sierra	13481156M	AV	De los Castrros	24	Santander
243		Jose Antonio	Crespo	Sierra	13481156M	AV	De los Castrros	24	Santander
239		Manuel	Escalante	Sierra	13927878H	CL	Juan Ponce	2	Cernago
154		F. Escalante	Sierra	13927878H	CL	Juan Ponce	2	Cernago	
256		Vicente	García	Portilla	13603752B	CL	Generalísimo Franco	25	Astillero
282		Vicente	García	Portilla	13603752B	CL	Generalísimo Franco	25	Astillero
172		Fernando	Gonzalez	Hernandez	90011519Q	CL	Estadía Pardo	10	Mádon
195		Ana María y J	Gonzalez-Cuev	Llata	89906	CL	Prosperidad	60	Astillero
204		Ana María y J	Gonzalez-Cuev	Llata	89906	CL	Prosperidad	60	Astillero
238		Jafredo	Hernandez	Agudo	13414060Q	CL	Verges	25	Santander
219		Julia	Laguña	Cabrera	13510649F	BO	Mazon	20	Guarnos
170		María Angeles	Laguña	Suarez	13511877K	CL	Pirarans	6	Santander
205		María Angeles	Laguña	Suarez	13511877K	CL	Pirarans	6	Santander
239		María Elisa y María Leticia	Laguña	Yelabado	13572144K	CL	Caslar	13	Santander
197	2	Ascension Lopez	Rivas	13688871B	CL	Rivas	10	Astillero	
181	2	Ascension Lopez	Rivas	13688871B	CL	Rivas	10	Astillero	
197	1	Jose Luis Lopez	Rivas	13684103W	CL	Rivas	12	Astillero	
213	1	Ascension Lopez	Rivas	13688871B	CL	Generalísimo Franco	25	Astillero	
182		Encarnación	Orta	130918	PL	Guarnos Indust		Astillero	
242	2	Jose	Mazon	Ponce	13664811H	DS	Rivas Desmembrado	1	Astillero
242	1	Jose	Mazon	Ponce	13664811H	DS	Rivas Desmembrado	1	Astillero
208		Francisco	Mazon	Secades	13628183Q	CL	Sanz Trevisa	104	Astillero
208		Rafael	Mendez	Sanz	14114750H	CL	San Fernando	26	Santander
171		Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
179	1	Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
179	2	Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
186		Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
201		Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
214		Espido	Montes	Martin	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
189		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
178		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
183		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
184		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
189		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
190		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
193		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
258		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
250		Jose Manuel	Palacio	Herneros	13569781L	CL	Rivas	3	Astillero
210		María Teresa	Palacio	Herneros	13511455J	CL	Rivas	14	Astillero
229		María Teresa	Palacio	Herneros	13511455J	CL	Rivas	14	Astillero
230		Joselina y I	Paz	Sanz	13630959F	BO	San Camilo	15	Astillero
245		Jose	Rio	Zabala	13487821H	BO	Venta	39	
248		Jose	Rio	Aviedo	13487821H	BO	Venta	39	
253		Eugenio	Rivas	Vota	115010	PL	Guarnos Indust		Astillero
251		Segundo	Rivas	Vota	115011	PL	Guarnos Indust		Astillero
191		Marcos	Rivas	Covisa	114900	CL	Mallaño		Cernago
182		Fernando	Rodriguez	Araso	13718896Q	CL	Prosperidad	4	Astillero
269		Fernando	Rodriguez	Araso	13718896Q	CL	Prosperidad	4	Astillero
221		Manuel	Salz	Echevarria	13569018F	CL	Juncara	1	Astillero
209		Juan	Salones	Salmon	121334	PL	Guarnos Indust		Astillero
180		María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
156		María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
200		María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
250	1	María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
250	2	María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
250	3	María Jesus	Sanchez	Caggas	13511355L	CL	Juntavia	3	Astillero
165	1	María Luisa	Sanchez	Caggas	13511360Q	CL	Juntavia	3	Astillero
165	2	María Luisa	Sanchez	Caggas	13511360Q	CL	Juntavia	3	Astillero
167		María Luisa	Sanchez	Caggas	13511360Q	CL	Juntavia	3	Astillero
174		María Luisa	Sanchez	Caggas	13511360Q	CL	Juntavia	3	Astillero
207		Jose	Sanchez	Fernandez	122471	PL	Guarnos Indust		Astillero
220		Jose	Sanchez	Fernandez	122471	PL	Guarnos Indust		Astillero
222		Jose	Sanchez	Fernandez	122471	PL	Guarnos Indust		Astillero
217		Marcelino	Sancho	Agarcio	13574929F	CL	Mediterraneo	17	Astillero
218		Marcelino	Sancho	Agarcio	13574929F	CL	Mediterraneo	17	Astillero
232		Marcelino	Sancho	Agarcio	13574929F	CL	Mediterraneo	17	Astillero
175		Angel	Santos	Gage	1353453	CL	Juntavia	13	Astillero
216		Pedro	Solana	de la Rivera	13348748Y	CL	Alcazar de Toledo	6	Santander
227		Felisa Teresa	Solana	Vota	125203	CL	Fernandez Escarzagala	34	Astillero
166		Rosario	Soler	Rivas	13511216G	CL	Sierra Doncelve	6	Astillero
187		Victoria	Soler	Rivas	13511218V	CL	Talancia	5	Cernago
202		Victoria	Soler	Rivas	13511218V	CL	Talancia	5	Cernago
226		Hros. De Valentin	Torre	Secades	126788	PL	Guarnos Indust		Astillero
173		Amparo	Torre	Solana	13511232C	CL	Lepardo	3	Astillero
184		Amparo	Torre	Solana	13511232C	CL	Lepardo	3	Astillero
196		Martin	Traspuesto	Fernandez	13553939H	ON	Sta. Rosa	4	Santander
203		Manuel	Valiente	Ferez	127529	PL	Guarnos Indust		Astillero
237		Hros. De Rosalia	Villanueva	Vota	129216	PL	Guarnos Indust		Astillero
241		Monica	Vota	Castanedo	129514	PL	Guarnos Indust		Astillero
244		Monica	Vota	Castanedo	129514	PL	Guarnos Indust		Astillero
211		Monica	Vota	Lafio	13977775P	CL	Mediterraneo	7	Astillero
215									

En el centro del Sector se sitúa la zona de Dotaciones requerida como Sistema Local del Sector, mientras que los Espacios Libres precisos asimismo como S. Local se colocan en una faja de terreno a lo largo del linderos del Sector con el ferrocarril.

Con objeto de dar solución a los nuevos flujos de tráfico de entrada y salida que se producirán como consecuencia de las nuevas viviendas, se propone la creación de un nuevo viario transversal, no contemplado en las NN.SS. que, a través de un puente sobre el ferrocarril, conecte con la c/ Sainz y Treviño, (CA-144), facilitando así la comunicación del Sector con la red autonómica y la autovía a través del enlace con La Cerrada en fase de proyecto.

3.3.- Sistema de Actuación

Como queda reflejado en la ficha de condiciones del Sector, se ha previsto la posible utilización de cualquiera de los Sistemas de Actuación previstos en la Ley de Cantabria 2/01, aun cuando se considera preferente el de Expropiación, dada la compleja estructura de propiedad de los terrenos incluidos en el Sector.

Por tanto, y a los efectos del estudio de viabilidad económica que más adelante se contempla, se parte de la hipótesis de la expropiación de los terrenos, dentro del cálculo de gastos estimados.

3.4.- Sistemas de Espacios Libres y Dotaciones

3.4.1. Sistemas Generales

Como ha quedado ya justificado en la Memoria general de la Modificación propuesta el nuevo Sector AU-08, tiene asignados los siguientes Sistemas Generales:

S.G. de ESPACIOS LIBRES:

Ampliación del Parque Lineal Polígono de Guarnizo		P.E.M. = 3.460.760 €
Zona Estación.-	14.308 m2	19% = 657.544 €
Zona Boo -.	3.915 m2	
Total E.L.	18.223 m2	

S.G. VIARIO :

Se incluyen las parcelas afectadas por la nueva rotonda del Cruce de Boo y el nuevo vial previsto sobre el ferrocarril, ya que ambas actuaciones son necesarias para el futuro Sector

Parcela catastral nº 22.65.028	551.68 m2
Parcela catastral nº 22.65.029	1.617 m2
Viario sobre ferrocarril	3.895 m2
Total viario.-	6.063.68 m2

Esto hace un total de 24.286.68 m2 de Sistemas Generales. El emplazamiento se señala en el plano correspondiente de la documentación gráfica que se acompaña y el cuadro con la relación de propietarios afectados se inserta a continuación.

MODIFICACION PUNTUAL 3-A DE LAS NN.SS. ASTILLERO
TEXTO REFUNDIDO MAYO 2008

REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA	PROPIETARIO	NIF- CIF	DOMICILIO		
			Calle y número	Población	C. Postal
2067320VP3026N0001LX	Fincas del Norte, S.L.	839411939	Lealtad, 19	Santander	39002
2265029VP3026N0001HX	Manuel Cabo Obregón	13.500.454-Y	Fdez. de Isla, 23	Santander	39008
2265029VP3026N0002JM	Manuel Cabo Obregón	13.500.454-Y	Fdez. de Isla, 23	Santander	39008
2265029VP3026N0003KQ	Manuel Cabo Obregón	13.500.454-Y	Fdez. de Isla, 23	Santander	39008
2265029VP3026N0004LW	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265029VP3026N0005BE	Manuel Cabo Obregón	13.500.454-Y	Fdez. de Isla, 23	Santander	39008
2265029VP3026N0006ZR	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265029VP3026N0007XT	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265029VP3026N0008MY	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265029VP3026N0009QU	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265029VP3026N0010XT	María, Cabo Obregón	13.678.119-L	Jesús de Monasterio, 7	Santander	39008
2265028VP3026N0001UX	Alberto Escallada Tijero	13.511.894-S	Calle Boo, 8	Astillero	39613
2265028VP3026N0002IM	Mª Luisa Escallada Tijero	13.545.951-D	Avda. Brillante, 45	Córdoba	14012
2265028VP3026N0003OQ	Mª Luisa Escallada Tijero	13.545.951-D	Avda. Brillante, 45	Córdoba	14012
2265028VP3026N0004PW	Felicidad Escallada Tijero	13.509.529-L	Chalets La Tierra, 22	Santander	39007
2265028VP3026N0005AE	Felicidad Escallada Tijero	13.509.529-L	Chalets La Tierra, 22	Santander	39007
2265028VP3026N0006SR	Alberto Escallada Tijero	13.511.894-S	Calle Boo, 8	Astillero	39613
1860001VP301650001IE	ADIF (Mº de Fomento)		Avda. Pío XII, 97	Madrid	28.036

3.4.2.- Sistemas Locales

Se definen nuevas superficies de espacios destinados a los Sistemas Locales de Espacios Libres y Dotaciones cumpliendo con los mínimos fijados por la Ley de Cantabria 2/01

Se cumplen los mínimos fijados por la Ley de Cantabria 2/01 según se justifica en el cuadro siguiente:

Nuevo AU-08

E. Libres;	13.014 m2 equivalentes a 37.83 m2/100 m2 const.
Dotaciones;	4.707 m2 " " 13.68 " " "

3.4.3.- Dotación aparcamientos

La dotación de aparcamientos públicos previstos en el Sector, se desglosa de la siguiente manera:

En parcela de aparcamientos	
3.388 m2/ 27 m2. plaza =	123 plazas
En batería.- 60 m.l. / 2,5 ml por plaza =	24 plazas
En línea.- 985 ml. / 5 ml por plaza =	197 plazas
TOTAL	= 344 PLAZAS

TOTAL EDIFICABILIDAD = 34.415 M2

RELACION Nº PLAZAS PUBLICAS/EDIFICABILIDAD.- 1 plaza /100m2 . (Art. 40.3 Ley 2/01)

Por Ordenanza del Sector se establece la obligación de preservar otra plaza más por cada 100 m2 de edificabilidad dentro de las parcelas privadas, con lo que queda justificado el cumplimiento de la normativa vigente.(Ley de Cantabria 2/01 y Ley de Acompañamiento de 2002).

3.5.- Plan de Etapas

La previsión, con carácter indicativo de los plazos para el cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación, siempre referenciados a la fecha de finalización del proceso previo de gestión por cualquiera de los Sistemas que se elijan para el desarrollo del Sector, se desglosa como sigue:

PRIMERA ETAPA.- 24 MESES

Comprenderá la ejecución de todas las infraestructuras básicas, saneamiento, energía, abastecimiento y telefonía, así como el soterramiento de la red de media tensión y la ejecución del paso elevado sobre el ferrocarril.

Así mismo se ejecutará el movimiento de tierras general y la urbanización primaria, con el cajeo de viales ejecución de bases y subbases.

SEGUNDA ETAPA.- 12 MESES

Se ejecutarán los acabados de viales y aceras y se pondrán en servicio los espacios de cesión obligatoria.

Todos los niveles de servicio estarán dispuestos para el inicio de las obras de edificación

TERCERA ETAPA.- 36 MESES

Ejecución de las obras de edificación.

3.6.- Estudio Económico Financiero

Costes de las obras de urbanización.

Según el presupuesto desglosado que se acompaña como anexo el coste estimado de las obras de urbanización previstas es el siguiente:

TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACION = **4.118.304 €** equivalente a 11.972 €/vív.

Estimación ventas de viviendas

	R.E	R.G.	R.A.
TOTAL m2/C	7.272,00	15.601,00	11.542,00
TOTAL M2/UTIL	5.817,60	12.480,80	9.233,60
MODULO VENTAS/UTIL	1.307,55	1.394,72	1.773,72
TOTAL VENTAS VIVIENDAS	7.606.802,88	17.407.221,38	16.377.820,99
			41.391.845,25
Nº VIVIENDAS	73,00	156,00	115,00
M2 GARAJES	1.460,00	3.120,00	2.300,00
MODULO VENTA M2/GARAJE	784,53	836,83	1.064,23
TOTAL VENTAS GARAJES	1.145.413,80	2.610.915,84	2.447.733,60
			6.204.063,24

TOTAL VENTAS 47.595.908,49

VALOR MÁXIMO DE LOS TERRENOS. (RD. 3148/1978)

Valor del Suelo = (47.595.908.5 x 0,15) - 4.118.304 = **3.021.082 €**

Honorarios profesionales.

Se incluyen en este apartado los honorarios correspondientes a la redacción de Proyectos de Expropiación y Urbanización, considerando que el desarrollo de la expropiación y la Dirección de obra de la urbanización se llevará a cabo desde las propias administraciones (Ayuntamiento y Gobierno regional), implicadas en el proceso.

P. de Urbanización.- 150.000 €

Otros costes de gestión 150.000 €

TOTAL 300.000 €

Con lo que resulta:

Costes totales de urbanización = Obras Urb. + V. Suelo + gastos = 7.439.386 €

Repercusión /vivienda	= 21.626 €/vív
Repercusión / m2 construido	= 216.16 €/m2

Estimando una relación de 1,2 entre el m2 construido y el m2 útil, podemos establecer

Repercusión de la urbanización/ m2 útil = 259 €/m2 útil

A partir de esta cifra analizaremos su relación con los costes de ejecución y ventas de los diferentes tipos de VPO previstos en el Sector:

REGIMEN ESPECIAL

Coste estimado ejecución m2/ útil.-	720 €/m2 útil
Repercusión urbanización	259 €/m2 útil
Total costes	979 €/m2 útil
Precio máx. de venta	1.307,55 €/m2 útil
SALDO	328,55 €/m2 útil

REGIMEN GENERAL

Coste estimado ejecución m2/ útil.-	792 €/m2 útil
Repercusión urbanización	259 €/m2 útil
Total costes	1.051 €/m2 útil
Precio máx. de venta	1.394,72 €/m2 útil
SALDO	343,72 €/m2 útil

REGIMEN AUTONÓMICO

Coste estimado ejecución m2/ útil.-	792 €/m2 útil
Repercusión urbanización	259 €/m2 útil
<hr/>	
Total costes	1.051 €/m2 útil
Precio máx. de venta	1.773,72 €/m2 útil
SALDO	722,72 €/m2 útil

Aplicando estos saldos unitarios a los porcentajes previstos para cada tipo de VPO, se llega a una estimación de resultados finales tal y como sigue:

REGIMEN ESPECIAL

328,55 €/M2.útil x (7.272/1,2) m2 útiles totales = 1.991.013 €

REGIMEN GENERAL

343,72 €/M2.útil x (15.601/1,2) m2 útiles totales = 4.468.646 €

REGIMEN AUTONÓMICO

722,72 €/M2.útil x (11.542/1,2) m2 útiles totales = 6.951.361 €

SALDO TOTAL = 13.411.020 €

4.- ORDENANZAS**4.1. Disposiciones generales**

4.1.1. OBJETO

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

4.1.2. AMBITO

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada del Sector AU-08 del Suelo Urbanizable, dentro del Tº Municipal de Astillero, cuyo desarrollo es objeto de la Modificación Puntual contenida en el resto de la presente documentación.

En todo caso, serán ordenanzas complementarias del cuerpo principal normativo establecido en las vigentes NN.SS. municipales.

4.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LAS NN.SS

Los usos del suelo y de la edificación, establecidos por esta Ordenanza en el Sector, vendrán obligados a cumplir las condiciones generales de la normativa municipal, así como todos lo referente a los conceptos regulados por ella para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, parcelación y de urbanización.

4.1.4. REGIMEN URBANÍSTICO

para la aplicación de las ordenanzas se ha dividido el Sector en zonas diferenciadas atribuyendo a cada una de ellas una calificación específica de acuerdo con las definidas en la normativa general de las NN.SS.

4.2. Desarrollo de la Ordenación.-

4.2.1. INSTRUMENTOS DE GESTION

A través de la presente Modificación puntual se establece una única Unidad de Actuación para el desarrollo del nuevo Sector AU-08, sin perjuicio de que en su momento se pudieran delimitar nuevas Unidades al amparo de los art. 121 y 122 de la Ley de Cantabria 2/01.

Así mismo, y al amparo del art. 44.2 de la citada Ley 2/01, se considera al presente Anexo de Ordenación como instrumento de Gestión para el desarrollo del Sector, con lo cual, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el proceso de desarrollo del Sector deberá completarse con los siguientes pasos:

1. Estudio de Detalle para el caso de delimitación de nuevas Unidades
2. Proyecto de Compensación o de Parcelación, en el supuesto de desarrollo a través de los Sistemas de Compensación o Cooperación.
3. Proyecto de urbanización
4. Proyectos de Edificación

4.3.- Condiciones generales de la edificación.

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de Zona definidas en las presentes Ordenanzas, y, con carácter subsidiario, al conjunto de normativa contenida en las vigentes NN.SS de Astillero.

4.4.- Condiciones particulares.

4.4.1. RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.-

4.4.1.1. definición y ámbito.

Se incluyen en esta calificación las zonas señaladas con la denominación U-3 en el plano de calificación, destinadas a viviendas unifamiliares y dotadas de espacios libres privados.

4.4.1.2 usos.

El uso característico será el de vivienda acogida a alguno de los regímenes de protección pública definidos en la legislación vigente, con la siguiente distribución:

Régimen Especial.-	20% del total de la superficie construida
Régimen General	45% del total de la superficie construida
Régimen Autonómico	35% del total de la superficie construida

La distribución de los diferentes tipos de vivienda podrá ser libre dentro de los suelos calificados como U-3.

Los usos compatibles serán los definidos en el art. 274 de las NN.SS.

4.4.1.3 tipología.

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada, aceptándose la existencia de viviendas superpuestas, con tipología de vivienda colectiva, con las condiciones determinadas en el art. 272 de las NN.SS.

4.4.1.4. condiciones geométricas del sólido capaz.

Las derivadas de la aplicación del art. 268 de las NN.SS

4.4.1.5. condiciones de parcela

Las señaladas en el art. 269 de las NN.SS.

4.4.1.6. edificabilidad

Sobre las zonas señaladas en los planos para su destino a usos de vivienda protegida se podrá materializar la edificabilidad total de 34.415 m2, en base a los coeficientes siguientes:

Coef. de edificabilidad bruta s/ la totalidad del Sector.	0,4070 m2/m2
Coef. de edificabilidad neta s/ parcelas calificadas. (Plano 3)	0,907 m2/m2

4.4.1.7 alineaciones y rasantes

En la presente Ordenación pormenorizada se definen Áreas de Movimiento que determinan las alineaciones para la edificación dentro de cada una de las zonas calificadas como U-3.

Las rasantes quedan fijadas por las secciones y planta de viario reflejadas en los planos adjuntos, siendo en todo caso de aplicación los criterios definidos en las NN.SS.

La ordenación indicativa contenida en el plano nº 10, no tiene valor normativo pudiendo ser modificada a través de la tramitación de Estudio de Detalle que dije las nuevas ordenaciones dentro de cada parcela o manzana.

En todo lo no señalado en los artículos anteriores se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de edificación de las NN.SS.

4.4.2.- DOTACIONAL

Comprende la zona así definida en el plano de calificación nº 3

Las características de los usos y edificaciones que se emplacen dentro de estas parcelas, estarán sujetos a las condiciones fijadas en el Capítulo 8 del Título 8 de las NN.SS de Astillero.

Dentro de las parcelas de uso dotacional, se cumplirán los estándares de plazas de aparcamiento mínimo establecidas por la Ley 2/01 de Cantabria.

**ANEXO I.- NORMATIVA
REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO RD 2387/2004
Arts. 25 a 28, 30, 34, 36 y 39**

Artículo 25. Normas particulares de la zona de dominio público.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la

realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

Artículo 26. Normas particulares de la zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada inferiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro o obstáculo para la circulación.
- Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
- Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
- Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
- Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
- Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
- Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 27. Distancias.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Artículo 28. Régimen de las autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

(...)

Artículo 30. Medidas de protección.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

- Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.
- Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

- Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

- Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.
- Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.
- Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desdoble de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.
- Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrán si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

- Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.
- Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel, y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.
- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.
- Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la catzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

- Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

- Verederos. No se autorizarán en ningún caso.

(...)

Artículo 34. La línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda

prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c.

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurre.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

(...)

Artículo 36. Obras e instalaciones permitidas.

1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

(...)

Artículo 39. Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario.

1. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido.

2. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

3. Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

El arquitecto municipal

Octubre 2007

Fdo.- Luis Pedraz Derqui

PLANOS

08/16846

AYUNTAMIENTO DE LIENDO

Información pública de modificación parcial de Convenio Urbanístico.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 18 de julio de 2008, aprobó la modificación del Convenio suscrito entre esta entidad y don Julio Gutiérrez Gibaja para ampliación de vial público en sitio de Reguero, barrio de Hazas, a consecuencia de la sentencia número 59/08, dictada en el procedimiento ordinario nº 179/01 por el Juzgado Contencioso-Administrativo número 2, quedando redactada la cláusula cuarta así «El Ayuntamiento de Liendo a cambio de las cesiones señaladas en la estipulación primera se compromete a reconocer en un futuro los derechos urbanísticos que le corresponda, según la ordenación que resulte vigente, por tanto a la superficie

actual de la finca habrá de añadirse la del terreno cedido».

El expediente queda expuesto al público por plazo de un mes, contados a partir de la publicación de este anuncio, para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Liendo 9 de septiembre de 2008.-El alcalde, Pedro Salvarrey Quintana.
08/12613

AYUNTAMIENTO DE LIÉRGANES

Información pública de la aprobación inicial del modificado de Estudio de Detalle.

Por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2008, se ha aprobado inicialmente modificado del Estudio de Detalle de iniciativa particular, promovido por don Javier Velasco Solar en representación de «Turisnoja, S. L.», denominado «reformado noviembre 2008», según el documento técnico redactado por el arquitecto don José Martínez Marco, que afecta a una parcela con referencia catastral 0097006VN4909N, de Liérganes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se expone al público en las oficinas municipales para que, en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la publicación del presente anuncio en el BOC, cualquier persona pueda examinar el expediente y presentar contra el mismo las alegaciones que considere oportunas.

Liérganes, 18 de diciembre de 2008.-El alcalde, Ángel Bordas García.
08/17158

AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

Información pública de expediente para ampliación de cornadiza y construcción de estercolero en suelo rústico, en Orejo.

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud para la ampliación de cornadiza y construcción de estercolero en suelo rústico a instancia de «Gándara, S.C.», con C.I.F.: G-39430355, y dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 116.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, en relación con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se abre período de información pública durante el plazo de un mes para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.

Así lo manda y firma el concejal de Urbanismo en Marina de Cudeyo a 9 de diciembre de 2008.-El concejal de Urbanismo, Daniel Fernández Rivero.

08/16901

AYUNTAMIENTO DE PENAGOS

Información pública de expediente solicitud previa autorización para canalización eléctrica subterránea sobre camino rural en el pueblo de Sobarzo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1.d) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se somete a información pública, por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOC, el expediente promovido por «Electra de Viesgo Distribución, S.L.», solicitando autorización para