7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2011-1810 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 16 de noviembre de 2010 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, posponiendo su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la presentación del correspondiente texto refundido que incluyera las observaciones, rectificaciones o aclaraciones señaladas por la misma.

Remitido el citado texto, se procede a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria.

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 publica igualmente la Memoria y las Ordenanzas del Plan General, así como los mismos documentos de los sectores que contienen ordenación detallada (Sector SUNC-16, Sector 22 y Sector 30).

El Plan General consta de los siguientes documentos:

— Documento número 1: Memoria.

— Documento número 2: Planos.

VOLUMEN 1

ÍNDICE:

— 0. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO E: 1/8.000

— 1.1 Territorio E: 1/20.000.

— 1.2.1.1 Abastecimiento E: 1/5.000.

— 1.2.1.2 Abastecimiento E: 1/5.000.

— 1.2.1.3 Abastecimiento E: 1/5.000.

— 1.2.1.4 Abastecimiento E: 1/5.000.

— 1.2.2.1 Saneamiento E: 1/5.000.

— 1.2.2.2 Saneamiento E: 1/5.000.

— 1.2.2.3 Saneamiento E: 1/5.000.

— 1.2.2.4 Saneamiento E: 1/5.000.

— 1.2.3.1 Red Eléctrica E: 1/5.000.

— 1.2.3.2 Red Eléctrica E: 1/5.000.

— 1.2.3.3 Red Eléctrica E: 1/5.000.

CVE-2011-1810

— 1.2.3.4 Red Eléctrica E: 1/5.000.
— 1.2.3.5 Programación E: 1/8.000.
— 1.3 Información Ambiental E: 1/10.000.
— 1.4 Superposición P. O. L. E: 1/10.000.
— 2.1.1 Clasificación E: 1/5.000.
— 2.1.2 Clasificación E: 1/5.000.
— 2.1.3 Clasificación E: 1/5.000.
— 2.1.4 Clasificación E: 1/5.000.
— 2.2.1 Calificación, Ordenacion y Alineaciones E: 1/5.000.
— 2.2.2 Calificación, Ordenación y Alineaciones E: 1/5.000.
— 2.2.3 Calificación, Ordenación y Alineaciones E: 1/5.000.
— 2.2.4 Calificación, Ordenación y Alineaciones E: 1/5.000.
— 2.3 Secciones Tipo E: 1/200.

VOLUMEN 2

ÍNDICE:
— 3 Calificación, Ordenación y Alineaciones E: 1/2.000.
— A.2
— A.3
— B.2
— B.3
— C.1
— C.2
— C.3
— C.5
— D.2
— D.3
— D.4
— D.5
— E.2
— E.3
— E.4
— E.5
— F.4
— F.5
— Documento número 3: ORDENANZAS
— Documento número 4: Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.
— Documento número 5: Catálogo de Edificios de Interés.
— Documento número 6: Fichas.
— Documento número 7:
— Documento número 7.1: Ordenación Detallada del Sector 22. Solares.
— Documento número 7.2: Ordenación Detallada del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del Sector SUNC-16. Solares.

CVE-2011-1810

— Documento número 7.3: Ordenación Detallada del Sector 30.

Documento Ambiental: Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

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 contado desde el día siguiente a la presente publicación.

Santander, 4 de febrero de 2011.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

Emilio Misas Martínez.

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO
CROTU 16 – 11 - 2010

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

Jefe del Equipo Redactor:
JESUS MARIA LOPEZ VELA
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado nº 4.737

DICIEMBRE, 2.010

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

MEMORIA.

INDICE

1.- ANTECEDENTES.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

3.- TRAMITE DEL PLAN GENERAL Y CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN.

4.- MARCO COMARCAL. LOS PROCESOS DE AGLOMERACION Y DIVISION FUNCIONAL DEL TERRITORIO.

4.1.- ESTADO DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS COMARCALES Y DESARROLLOS PREVISIBLES.

4.2.- EL DESARROLLO URBANO.

5.- MARCO TERRITORIAL Y URBANISTICO DE REFERENCIA PARA EL PLANEAMIENTO.

5.1.- BREVE RESEÑA HISTORICA.

5.2.- MEDIO FISICO.

5.3.- POBLACIÓN.

5.4.- LA ECONOMIA DEL MUNICIPIO.

5.5.- RED DE COMUNICACIONES, RED VIARIA, APARCAMIENTOS, PEATONALES, TRANSPORTES.

5.6.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

5.7.- LOS ESPACIOS LIBRES Y LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

5.8.- EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

6.- DIAGNOSTICO.

7.- ELEMENTOS PARA LA COMPRENSIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

7.1.- CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES.

7.2.- JUSTIFICACION DE LAS ZONAS INUNDABLES.

7.3.- AREAS DISPUESTAS PARA VERTIDOS AUTORIZADOS.

CVE-2011-1810

7.4.- ADECUACIÓN A LOS CONTENIDOS DEL POL Y A LAS DETERMINACIONES PREVISTAS PARA EL PARQUE DEL MACIZO DE PEÑA CABARGA .

7.5.- OBJETIVOS.

7.6.- PROPUESTAS GENERALES Y SOLUCIONES PREVISTAS.

7.7.- JUSTIFICACIÓN DE LOS INCREMENTOS DE POBLACIÓN.

7.7.1.- La evolución de la población.

7.7.2.- Las personas ocupantes de cada vivienda.

7.7.3.- La capacidad máxima de acogida.

7.7.4.- El techo poblacional previsto en el PGOU.

7.7.5.- Los conceptos que el PGOU utiliza en la programación del crecimiento.

7.7.6.- Comparacion de las previsiones del PGOU.

7.8.- DEFINICIÓN DEL CARACTER DE LOS DESARROLLOS.

8.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

8.1.- LA DISTIBUCION GLOBAL DE USOS.

8.1.1.- Desarrollos residenciales.

8.1.2.- Desarrollos de las actividades industriales.

8.1.3.- Descripcion pormenorizada de los ambitos de suelo productivo.

8.2.- SISTEMAS GENERALES DEL PLAN

8.2.1.– Sistema General de infraestructuras de transporte.

8.2.2.- Sistema General de espacios libres.

8.2.3.- Sistema General de equipamientos.

8.2.4.- Resumen de suelo dotacional del pgou.

8.2.5.- Sistema general de infraestructuras urbanas.

CVE-2011-1810

9.- CLASIFICACION DEL SUELO.

9.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

9.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

9.3.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

9.4.- SUELO RUSTICO.

10.- LA ORDENACIÓN EN EL PLAN GENERAL.

10.1.- CRITERIOS GENERALES.

10.2.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

10.3.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE.

10.4.- SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.

10.5.- SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS.

10.6 .- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

11.- VIGENCIA DEL PLAN . AÑO HORIZONTE Y TECHO DE POBLACIÓN.

11.1.- DESARROLLO DEL PGOU COMPATIBLE CON MODIFICACIONES.

11.2.- AGOTAMIENTO DEL PLAN. REVISIÓN.

1.- ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de MEDIO CUDEYO, bajo la denominación de "Normas Subsidiarias de Ordenación del Arco Sureste de la Bahía de Santander" fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 21 de Noviembre de 1.983.

El modelo desarrollado desde 1.983 en las Normas Subsidiarias, NNSS-83, en adelante, ha ido evolucionando de forma variada, con desarrollos localmente importantes en algunos núcleos y mínimos en otros. Ha sufrido matizaciones y correcciones por medio de algunas modificaciones puntuales, de pequeño alcance. El grado de ejecución puede considerarse desigual e incompleto, por causas estructurales, carencias y defectos propios del planeamiento anterior y, también, por causas exteriores relativas a la coyuntura económica, política urbanística de Municipios limítrofes, incidencia de planes y reglamentaciones autonómicas o estatales, etc.

Los aspectos de mayor significación han sido la aparición de las grandes redes de infraestructura y, en general, la concreción en el Término Municipal de Medio Cudeyo del fenómeno general de diversificación de los sistemas poblacionales del entorno de la Bahía en el sentido de los asentamientos, centros productivos, dotaciones socio-económicas, etc., que han pasado de su fijación a los centros tradicionales a una generalizada extensión a todo el ámbito comarcal.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

La conveniencia del Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU encuentra su justificación en los aspectos generales siguientes:

a) Necesidad de adaptación legal al marco actual (Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).
b) Aparición de grandes Infraestructuras (Autovía A-8, Autovía Ronda, Autovía del Cantábrico, etc.).
c) Necesidad de adaptación del suelo Rústico a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
d) Grado de cumplimiento de las Normas Subsidiarias anteriores, con un aumento poblacional de un 24 % en los últimos 14 años.
e) Encaje en el desarrollo comarcal (Area metropolitana de Santander, Area de la Bahía, etc.).
f) Transición del núcleo central de Solares hacia el modelo "CIUDAD".
g) Aparición de situaciones de estrangulamiento y necesidad de recuperación de algunos déficits.

El momento actual, resulta oportuno, para el Plan General desde el punto de vista del desarrollo urbano, porque no plantea especiales problemas de retraso o variación en iniciativas o planteamientos significativos.

CVE-2011-1810

3.- TRAMITE DEL PLAN GENERAL Y CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN.

En el mes de Diciembre de 2.002 se presentó el documento de Información y Avance correspondiente a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Medio Cudeyo. En el trámite de recogida de sugerencias y alternativas se presentaron 109.

Las conclusiones que se extrajeron fueron que, en el 98% de los casos, se trataba de auténticas alegaciones, mas en relación a la fase de Ordenación que a supuestos de alternativa al Planeamiento, por lo que, se estimó que el modelo propuesto contaba con amplia aceptación.

A continuación, como consecuencia del nuevo marco legal que se produce con la aprobación de la Ley de Cantabria 2/2.001, se procedió a la valoración y adaptación a la nueva situación, siguiendo posteriormente con el análisis que las previsiones y criterios contenidos en el Plan de Ordenación del Litoral demandaba.

Con todo ello se elaboró un documento para la Aprobación Inicial, que fue aprobado en Mayo de 2.003, procediéndose a su información pública.

La nueva Corporación salida de las elecciones de ese año retoma los trabajos con el informe y la estimación de las Alegaciones producidas. A partir de ese momento, las expectativas de profundos cambios en el escenario legal, aconseja retomar la definición de amplias zonas del Tº Municipal. Así, durante la ejecución de los trabajos de la revisión se han ido produciendo adaptaciones sucesivas, en algún caso radicales, en la documentación y disposiciones del PGOU Algunos de los nuevos marcos legales son:

En Urbanismo:

- Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.
- NUR, Decreto 57/2006, de 25 de mayo por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

En Medio Ambiente:

- Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre de Control Ambiental Integrado.
- El Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, evalúa el impacto ambiental de proyectos.
- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

CVE-2011-1810

Costas:

- Ley 22/1.988 de Costas

Sector Ferroviario:

- Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Orden FOM/1323/2005, de 5 de mayo, por la que se delega la competencia para la modificación de la línea límite de edificación en las líneas ferroviarias.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.

Carreteras:

- Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria.
- Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido.
- Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.

Aguas:

- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I , Norte II y Norte III.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

CVE-2011-1810

Aeropuertos:

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuertos de Santander.
- Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.
- Real Decreto 1844/2009 de 27 de noviembre por el que se actualizan las servidumbres aeronauticas del Aeropuerto de Santander.

Telecomunicaciones:

- Ley 32/2003 de 3 de noviembre general de telecomunicaciones.
- RD 401/2003 de 4 de abril reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Barreras arquitectonicas y urbanisticas:

- Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
- el Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.

Los trabajos sucesivos, de encaje de las determinaciones, elaboración gráfica detallada de los aspectos concretos de la ordenación, se han planteado con sumo rigor, lo que permitirá una gran facilidad en el desarrollo. La elaboración detallada ha permitido la simultánea puesta en funcionamiento de algunas previsiones de gran importancia para el Municipio, como la modificación puntual del Ambito del Manantial de Fuencaliente, la zona urbanizable (UZV) de Valdecilla y la operación de obtención como dotación pública del extraordinario patrimonio “Marques de Valdecilla”, los trámites administrativos previos para la correcta disposición de los accesos y enlaces a las grandes vías y otras previsiones sobre la vialidad de carácter regional, el ferrocarril, el Saneamiento integral (Sto. del Bajo Miera y de la Bahía), los planes de abastecimiento (autovía del Agua), ampliación y acondicionamiento de la vialidad, etc.

Por otra parte, dadas las condiciones en las que se producían los cambios, especialmente los referentes a la tramitación de la Ley del POL, con sus periodos de información pública y recogida de alegaciones, los trabajos de la revisión han ido orientándose hacia una mayor precisión y ordenación de detalle en los ámbitos que no ofrecían dudas en relación a las disposiciones del POL. Otros dos elementos que han aconsejado el estudio y la elaboración de diferentes propuestas han sido la determinación del eje de la N-634 como corredor (corredor por el Sur) de la Autovía del Cantábrico y la

CVE-2011-1810

nueva formulación de la Ley del Sector ferroviario en lo referente a distancias de edificación y a las determinaciones en materia de seguridad (supresión de pasos a nivel).

Los elementos diferenciales entre la primera formulación del Documento para la Aprobación Inicial y la segunda se pueden resumir en dos aspectos generales:

- Diferencias por aplicación de la nueva normativa
- Diferencias por el estudio mas detallado de la ordenación

Entre las primeras, las variaciones mas significativas se dan en la zona baja de la ladera norte de Cabarga, San Salvador-Santiago-Heras, todas ellas dentro del ámbito AIE/REO definido por el POL, que está sujeto a la formulación por el Gobierno de Cantabria del correspondiente Plan Especial. Las determinaciones previstas en el documento anterior, que eran modestas y absolutamente respetuosas con cualquier aspecto ambiental, habiéndose perfeccionado el modelo, fruto de la participación pública y la sensibilidad del Ayuntamiento, no resulta factible su incorporación ahora, fuera del ámbito estrictamente urbano, por ser contrario a lo que dispone el POL y porque su inclusión significaría una alteración del procedimiento, contrario a la legalidad, incluso aunque fuesen aceptables para la CROTU. No obstante, como muestra de la visión que el Ayuntamiento tiene de la zona, se adjunta la expresión gráfica de las determinaciones, para que sirva a los redactores del Plan Especial de documentación de referencia y, si procede, se incluyan en el documento que, con posterioridad, sería incorporadas como modificación puntual al PGOU.

Otro aspecto que cabe citar entre las diferencias por cambios en la normativa se refiere a la asunción de las nuevas disposiciones en materia de ferrocarriles, que ha supuesto reconducir amplias zonas del territorio, como San Salvador, Heras y Ceceñas, especialmente en el suelo urbanizable por la variación de la línea de edificación. En las conversaciones establecidas con la compañía explotadora FEVE, se ha avanzado, además, en el estudio y propuestas para las mejoras del servicio y las implicaciones de tales mejoras en los aspectos urbanísticos. Igualmente, para los relativos a los planes de autovías que se anuncian, se han tenido diversas reuniones y se han desarrollado propuestas adecuadas para resolver la gran implicación que para el Municipio tienen las grandes vías, al ser recorrido de este a oeste y de norte a sur, máxime por la presencia futura de la gran área industrial AIE/PRO prevista en el POL, cuyo proyecto se encuentra en la actualidad en periodo de redacción.

En relación al segundo caso, se han desarrollado mucho mas intensamente los estudios de amplias zonas del municipio, especialmente en los aspectos de redes de infraestructura, vialidad general, peatonales y remodelación urbana, de forma que el resultado redundará en una mejor y mas adecuada aplicación de los instrumentos del PGOU. Algunas unidades en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se han precisado de manera significativa, introduciéndose como ordenación de detalle en el propio Plan General, para su tramitación simultánea, con lo que la reducción de los tiempos para su desarrollo permitirá una inmediata puesta en ejecución. Debe hacerse mención aquí a la concreción de algunas de las políticas de grandes planes en materia de abastecimiento y saneamiento que han ido incorporándose a las expectativas actuales, que clarifican y dan soporte a las determinaciones del Plan.

Por todo ello, cabe decir que el documento para la segunda aprobación, siendo genéricamente semejante a la anterior propuesta, es radicalmente distinto en cuanto a su

CVE-2011-1810

concreción, mucho mejor en su adaptación tanto legal como territorial, supone un avance en cuestiones concretas en cuanto a las determinaciones sobre racionalidad de las comunicaciones, los transportes, las redes de infraestructura, los grandes sectores de suelo urbanizable, las operaciones de remodelación urbana, la obtención de equipamientos y espacios libres y la protección del medio.

Finalizada la larga fase preliminar de cambios y adaptación, se elaboró el documento para la Aprobación Inicial que constaba de los siguientes documentos:

- Memoria, en la que estaban incluidas las diferentes justificaciones de los suelos urbanos y rústicos, el estudio económico-financiero y que se complementaba con los anejos de catálogo de edificios de interés y tramitación, informe preliminar de impacto ambiental, relación pormenorizada de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable delimitado, informes sectoriales de Servidumbres Aeronáuticas, Costas, Confederación, Carreteras Regionales, Fomento, Dirección General de Transportes – Feve, Patrimonio, Consejería de Agricultura, etc.

- Planos.

- Ordenanzas compuestas por las Normas urbanísticas y de edificación.

En cumplimiento de la Ley del POL 2/2004, en concreto de su artículo 13, el Ayuntamiento remitió el documento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio que emitió Informe de Impacto Territorial el 29 de Mayo de 2.006. A la vista de los condicionantes del Informe, teniendo en cuenta que el cumplimiento o la justificación de todos ellos no suponía causa para una revisión profunda del documento, el día 1 de Junio de 2006 el Ayuntamiento procedió a su Aprobación Inicial, abriéndose un periodo de Información Pública de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC 15 de junio de 2006). Entre 16-06-06 y 17-07-06 se realizó la exposición pública del PGOU y del documento presentado para la obtención del Informe de Impacto Ambiental, que concluye en 21 de diciembre de 2007 con la correspondiente Estimación de Impacto Ambiental, procediéndose por el Pleno municipal a la aprobación provisional en 27 de diciembre del mismo año.

Como consecuencia del informe de la CROTU de 21 de diciembre de 2008, se procedió a introducir una serie de modificaciones en el Plan General, consideradas sustanciales, lo que motivó un nuevo período de información pública del documento, asi como del Informe de Sostenibilidad Ambiental por un plazo de cuarenta y cinco días, junto con el trámite de consultas, presentándose 358 alegaciones, concluyendo con la aprobación por el Ayuntamiento en 10 de agosto de 2010 del texto refundido, una vez obtenida en 26 de mayo la preceptiva Memoria Ambiental.

4.- MARCO COMARCAL DEL PLANEAMIENTO.

Como puede verse en la documentación gráfica, el desarrollo urbanístico comarcal limítrofe con el Término Municipal de MEDIO CUDEYO, presenta un grado de incidencia importante, especialmente significativo en el Noroeste y Norte en contacto con Villaescusa, Astillero y Marina de Cudeyo y algo menor en el Este, con Entrambasaguas.

CVE-2011-1810

El panorama comarcal que se observa evidencia la gran transformación que se introdujo como consecuencia de la implantación de las grandes vías de comunicación en el sur y suroeste de la Bahía, proceso todavía no finalizado, tanto al norte como al sur de Cabarga. La construcción de la Autovía Ronda traerá la supresión de la configuración actual del enlace de San Salvador, al igual que el enlace de Heras, sustituyéndose ambos por uno intermedio. Las distintas soluciones de la autovía del Cantábrico implicarán consecuencias territoriales diversas y significativas. Tanto las autovías como el eje de comunicaciones de la N-634/N-635 y confluentes, ejercen extraordinaria presión sobre Solares por su inmediatez a los centros urbanos.

Existen también elementos de presión territorial de Astillero, Marina de Cudeyo y Entrambasaguas, en actuaciones industriales al Noroeste y, especialmente, al Nordeste, que implicarán la gestión de importantes tráficos y flujos económicos.

El modelo comarcal contrasta en el Norte con Astillero y Marina de Cudeyo, en el Noroeste con Villaescusa y al nordeste con Entrambasaguas, evidenciándose:

a) En el límite noroeste, franja costera, cierta asimetría entre Medio Cudeyo y Marina de Cudeyo, que ocupa la costa / ría intensamente, para diluir la presión hacia el este, aunque en el futuro aumentará por la previsión de infraestructuras de incorporación de la zona industrial de Pontejos-Gajano a la Autovía.
b) También en el noroeste, la paulatina y constante presión residencial en las laderas de Cabarga, por el lado de Villaescusa, que se manifiesta hasta cotas relativamente elevadas, sobre un soporte de infraestructuras muy deficitarias.
c) En el contacto con Solares, la recién creación de un polígono industrial en El Bosque (Entrambasaguas), gravitando en comunicaciones y transportes sobre el núcleo de Solares que, en el futuro, se complementará con zonas residenciales de mediana densidad en la margen derecha del Miera, respondiendo a un modelo de mimetismo, sin demasiada reflexión sobre la capacidad e idoneidad de las infraestructuras de soporte.

Estas disfunciones y asimetrías territoriales cobran especial relevancia, en el terreno práctico, al analizar aspectos como el tráfico, el transporte de viajeros, abastecimiento de aguas, saneamiento, etc, sistemas todos ellos con fuertes interdependencias, por lo que se hace preciso su estudio conjunto, especialmente entre los municipios de Medio Cudeyo y Entrambasaguas.

4.1.- ESTADO DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS COMARCALES Y DESARROLLOS PREVISIBLES.

La franja litoral, en sentido amplio, la Bahía de Santander, está extraordinariamente bien dotada de grandes Infraestructuras de Comunicación, ferrocarril Feve, autovía A-8, carretera N-635, etc., todas ellas en el sentido longitudinal (Este-Oeste, corredor principal), incluso la futura autovía ronda.

Igualmente hacia el sur con la N-634 que se desdobla parcialmente en la nueva autopista del Cantábrico. La red regional, parcialmente remozada, especialmente la CA-161 por el corredor del Miera y la CA-145 hacia el norte desde Heras. El resto de la red viaria secundaria CA-412, CA-420 y CA-640 en la que se han producido distintas actuaciones de acondicionamiento, permiten con un discreto resultado la siempre dificultosa penetración sur-norte de la comarca.

CVE-2011-1810

Es también de reseñar las recientes realizaciones en materia de Abastecimiento (Autovía del Agua), Saneamiento (redes regionales de saneamiento del medio-bajo Miera y de la Bahía), la reciente red en alta de Enagás, la red de telecomunicaciones en fibra óptica del corredor ferroviario, las existentes redes de alta tensión de Enel-Viesgo, etc., todas ellas igualmente por la franja litoral.

Su evolución próxima contiene un elevadísimo potencial para toda la Bahía y también para Medio Cudeyo, destacando:

- La penetración directa a Santander por medio de la Autovía Ronda.
- La continuación del la Autopista del Cantábrico por el corredor del Pámanes hacia Torrelavega.
- La penetración desde la N-635 y el nuevo enlace de Heras, hacia Gajano en la CA-141 como variante a la CA-145, por un nuevo corredor protegido o exento de usos residenciales que racionalice los tráficos industriales y la penetración por Orejo en la A-8 y las travesías de Heras y Gajano en la CA-145 .
- La implantación del PSIR productivo Marina-Medio.
- El despliegue de la red en alta-media de Enel-Viesgo.
- El acondicionamiento y desarrollo del ferrocarril, eje Santander-Bilbao y eje Orejo-Liérganes.
- El desarrollo del Parque Natural M. de Peña Cabarga y de su correspondiente PORN.

4.2.- EL DESARROLLO URBANO.

De los datos obtenidos del desarrollo del espacio urbano en los Planeamientos recientes en la Comarca, puede decirse que la tendencia generalizada de la edificación es la de carácter unifamiliar y actuación no sistemática, y las actuaciones plurifamiliares en el límite Oeste de Santander (especialmente Cierro del Alisal). En Camargo, el desarrollo es más importante en actuaciones sistemáticas, incluso en los Suelos Industriales, desarrollados intensamente. En el caso de Medio Cudeyo, salvo alguna actuación en San Salvador y Solares, la mayor parte de la producción es no sistemática. Las actuaciones plurifamiliares en Solares, retoman su pujanza en los últimos años.

Este estado de cosas tiene su repercusión en la creación de Equipamientos y Espacios Libres en el sentido de que una mayor movilidad en la construcción, en función de la actuación, supone la creación automática o no de dotaciones.

La respuesta, en los casos de dotaciones de plan general ha tenido un menor grado de cumplimiento, a excepción puntual de las zonas centrales en núcleos importantes.

La situación industrial parece evidenciar una clara recuperación en Camargo, Astillero y parcialmente en Medio Cudeyo, en detrimento de Santander que pierde actividad. La aparición de las grandes vías de comunicación evidencia una cierta especialización de usos que, finalmente se decantan hacia los Municipios con políticas sectoriales de más tradición, más ambiciosas y ágiles.

Este mismo fenómeno, en relación a la industria y los servicios se evidencia en el ámbito comercial y, poco a poco, pero de forma irreversible, en el aspecto residencial, en el sentido de que, tanto en los aspectos de actividad o residencial, cada vez es más indiferente el lugar de establecimiento o ubicación, entendiéndose el problema en el

CVE-2011-1810

contexto de las comunicaciones (primando el tiempo sobre la longitud del recorrido) y en el contexto complementario de los transportes y equipamientos sociales.

Por lo tanto, en función de la movilidad sobrevenida en las actividades y asentamientos, cuyo alcance, incluso rebasa el ámbito comarcal (Santander, Camargo, Astillero, Marina de Cudeyo y Medio Cudeyo), para extenderse hacia el Sur y Sureste de la Bahía (Marina de Cudeyo y Ribamontán al Mar) y, de forma incipiente, al corredor Santander – Torrelavega, resulta evidente que los modelos de producción de Espacio Urbano Comarcal deben contemplar diseños amplios, articulados en torno a las comunicaciones, bien dotados, con redes de infraestructura de diseño generoso e interconectadas entre sí (Abastecimiento, Saneamiento), con definiciones complementarias en cuanto a lo específico del carácter de los suelos y para propósitos de protección ambiental y desarrollo sostenible, por encima de límites administrativos.

5.- MARCO TERRITORIAL Y URBANISTICO DE REFERENCIA PARA EL PLANEAMIENTO.

5.1.- BREVE RESEÑA HISTORICA.

La Junta de Cudeyo fue en el pasado la más importante por población y extensión de las que formaban la Merindad de Trasmiera. La palabra Cudeyo proviene del “Castrum Cutellum” que los romanos debieron poseer en el Pico Castillo y que tenía nombre por su forma de cuchillo. Con el paso del tiempo la palabra cutellum dio lugar a Cudeyo. En un principio se trataba sólo del sitio donde se levantaba el castro, para evolucionar hacia otos asentamientos, posteriormente. El territorio de lo que hoy es Medio Cudeyo estaba compuesto por lugares de realengo articulados en torno al desarrollo de iglesias y monasterios de origen medieval (San Miguel de Heras, San Víctor, Santa María de Cudeyo).

En el siglo XII existió el llamado “Alfoz de Cudio", una especie de agrupación de concejos o lugares con carácter de organización administrativa. Este Alfoz derivaría a finales del siglo XIV en la Junta de Cudeyo, una de las que conformaba la Merindad de Trasmiera. La Junta estaba compuesta a su vez por veintisiete pueblos que se agrupaban en tres tercios (La Marina, Enmedio y Allendelagua). Límite natural entre los tercios era el río Miera, el cual marcaba a su vez la división entre las Juntas de Cudeyo y Ribamontán.

Cada pueblo de la Junta de Cudeyo contaba con su propio concejo que enviaba a sus procuradores a las reuniones de la Junta, celebradas en un primer momento en el pórtico de la iglesia de Santa María de Cudeyo y tras la construcción de un edificio a tal fin a finales del siglo XVII en la Casa Ayuntamiento de Valdecilla. Y era la Junta la que nombraba a un representante para que asistiera en su nombre a las Juntas Generales de la Merindad, en Hoz de Anero.

Las juntas y concejos contaban con sus propias ordenanzas para regular la vida diaria de sus habitantes. Así, las dictadas en Sobremazas en 1702 nos informan de que la actividad predominante era la agricultura, prestándose atención al control del ganado para evitar que éste invadiese terrenos de cultivo y praderías. En las ordenanzas también se tienen en cuenta otros aspectos relacionados con asuntos de interés para el pueblo como la actividad de su representante, el Procurador, las cuentas de ingresos y gastos, los

CVE-2011-1810

cultivos obligatorios, el cerramiento de mieses, la corta y aprovechamiento de montes (especialmente de especies autóctonas como el castaño y la cajiga) y la realización de caleros. Estas ordenanzas de Sobremazas nos permiten conocer la existencia de dos caminos de paso libre para todos los vecinos. Uno de ellos unía la barrera de Herreros con la de Valdecilla y el otro la barrera de Rioz con la Maza de la Vega. También contaba ya el pueblo en esta fecha con una ermita.

Además de las ordenanzas relativas a los concejos existían otras que afectan al conjunto de Medio Cudeyo. Tal es el caso de las dictadas el 2 de mayo de 1844 para el Ayuntamiento de Medio Cudeyo. En ellas se tratan temas relativos a seguridad, mieses y terrenos comunales, caminos y montes.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo surgirá hacia 1814 por la segregación de varios de los concejos que formaban la Junta de Cudeyo. El resto de concejos se agruparon en los municipios de Marina de Cudeyo, Liérganes, Riotuerto, Entrambasaguas y Miera. El Ayuntamiento de Medio Cudeyo celebró su primera sesión el 20 de enero de ese año tras elegirse a sus representantes. Formaron parte de este primer ayuntamiento los pueblos y parroquias de Ceceñas, Heras, Hermosa, San Salvador, San Vitores, Sobremazas, Solares y Valdecilla. En 1820 se unieron a éstos los de Anaz, Bosque Antiguo, Gajano, Hornedo, Orejo, Pámanes, Puente Agüero y Rucandio. Santiago formó parte de Heras hasta 1928, año en que se convierte en pueblo.

5.2.- MEDIO FISICO.

SITUACIÓN:

Medio Cudeyo es un municipio del Arco Sur de la bahía de Santander, zona caracterizada por un alto dinamismo dentro de la Comunidad de Cantabria. Su extensión es de 26,8 km^2, y cuenta actualmente con una población de 6.925 habitantes (2.005). La distancia a la capital es de unos 15 km. Representa la cabecera económica y social de la comarca de Trasmiera. Lo atraviesan los ríos Miera, Pámanes, Cubón y la ría de San Salvador.

Situado en el corredor de Santander a Bilbao, ha experimentado estos últimos años un crecimiento asociado a esta vía de comunicación. El municipio ha representado un nudo de comunicaciones desde principios del siglo pasado. La autovía A-8 y la N-635 (Santander-Bilbao) y la N-634 (Bilbao-Oviedo) son los ejes principales de acceso al municipio por carretera. FEVE, en su línea de Santander-Orejo y Santander-Liérganes, realiza paradas en San Salvador, Heras, Solares y Ceceñas. Existen igualmente líneas de autobuses desde Santander a Santoña, Laredo, Castro Urdiales, Bilbao, Irún, que tienen parada en San Salvador, Heras y Solares. También hay una línea directa de autobús entre Solares y Torrelavega.

Medio Cudeyo limita con los municipios de Marina de Cudeyo al norte, Liérganes al sur, Entrambasaguas y Riotuerto al este y Villaescusa y El Astillero al oeste.

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA:

Su término municipal está compuesto por siete de los veintiséis concejos que formaban parte de la antigua Junta de Cudeyo, una de las cinco que componían la

CVE-2011-1810

Merindad de Trasmiera. Actualmente, está formado por diez Juntas Vecinales, con capital en Valdecilla:

- Ánaz.
- Ceceñas.
- Heras.
- Hermosa.
- Santiago de Cudeyo.
- San Salvador.
- San Vitores.
- Sobremazas.
- Solares.
- Valdecilla.

CLIMA:

El clima del área en estudio, puede clasificarse como marítimo, templado y húmedo; con abundantes precipitaciones a lo largo del año, elevada humedad relativa y bastante nubosidad.

La temperatura media anual, oscila entre 14,7º C y 15,4º C con inviernos suaves 9,5º a 10º C de media en el mes más frío, con prácticamente, ausencia de heladas y veranos moderados 20,6-21,5º C de media en el mes más cálido.

Las precipitaciones medias del año, son de unos 1.700 a 1.400 mm/año, distribuidos en unos 180 días. El aporte de lluvias que recibe es bastante regular a lo largo del año, con un mínimo en Junio/Julio (50 mm) y un máximo en Enero (170 mm), según datos del Observatorio Zonal de Santander.

Los días de granizo son escasos durante el año (6-11). Lo mismo ocurre con el número de días de nieve (2-3 días al año).

La evapotranspiración estimada mensual es inferior a la precipitación durante 8 meses, por lo que no existe sequía fisiológica en ninguna época del año. La temperatura máxima absoluta del años es de 37º C; mientras que la mínima absoluta es de –2º C.

La cercanía del mar ejerce una doble influencia climática. Por un lado, éste actúa como un amortiguador térmico, cediendo calor por las noches y absorbiéndolo por el día, y por otro lado, suministra vapor de agua y partículas de sal a la atmósfera, que favorecen los procesos de rocío y condensación.

No aparece ningún periodo de sequía significativo en los diagramas ombrotérmicos. Los doce meses del año permiten la actividad vegetal, gracias a la disposición permanente de agua.

GEOLOGÍA:

El terreno que ocupa el estudio, en general, pertenece a los siguientes periodos:

a) Aluviones del Holoceno (Cuaternario).
b) Margas y calizas arenosas (Cretácico).

CVE-2011-1810

c) Margas y calizas arcillosas (Cretácico).

Merece comentario aparte la intensa historia minera del Municipio, con labores de extracción de hierro que datan desde la prehistoria hasta nuestros días, especialmente en Cabarga. Las primeras compañías que se establecieron en la época industrial fueron las tituladas "San Salvador", "Camargo", "Orconera", "Complemento" y "Heras". Las líneas férreas para la el traslado del mineral y las grandes obras que las Compañías explotadoras, especialmente "La Orconera" realizó en las rias y marismas para acondicionarlas como depósitos de sedimentación, configuran el paisaje actual de las zonas bajas del Municipio, en su parte occidental.

SUELOS:

Está representado por un conjunto de depósitos aluviales y terrazas procedentes de la acción fluvial, con frecuentes depósitos en relación con la acción kárstica.

Los principales tipos de suelo son:

a) Aluviales, formados por bolos y gravas recubiertas con abundante tierra vegetal, ocasionalmente arcillosos.
b) Eluviales kársticos, en estrecha vinculación con las zonas de sustrato rocoso calcáreo en forma de absorción, con arcillas arenosas, gravas y bloques de caliza. Su interferencia en el trazado es, en la actualidad, fundamental, actuando de sumideros naturales de impredecible funcionamiento.

AGUAS:

El recubrimiento superficial se caracteriza por una elevada permeabilidad en función de su naturaleza detrítica, con acumulaciones subálveas de importancia de recarga en los periodos de estiaje.

La calidad de las aguas superficiales es discreta, existiendo diferentes puntos de vertido de aguas fecales, hoy en regresión.

VEGETACIÓN:

La vegetación de la zona de estudio pertenece al piso bioclimático colino de la Región de Cantabria, en la superprovincia Atlántica.

Existe una clara diversificación de la cubierta vegetal, con alternancia en mosaicos de series de vegetación diferentes y una fuerte diversificación, por la presión humana.

La vegetación climática del territorio pertenece a la serie climática bosque mixto de robles, fresnos, encinas y alisedas o saucedales.

Se han distinguido las siguientes unidades de vegetación:

a) Tierras de cultivo y prados: formaciones herbáceas diversificadas; tréboles, gramíneas, medicargo, etc. además existen pequeñas plantaciones de maíz y huertas familiares.

CVE-2011-1810

b) Vegetación caducifolia autóctona: robles, fresnos, castaños, avellanos, arces, etc.
c) Encinares: encinares de porte arbustivo, con carácter relicto, perteneciente a la serie de los bosques mixtos.
d) Setos, prebosques lineales y escasamente arbolados de robles, castaños, fresnos, rosas, zarzas, lianas, etc.
e) Eucaliptales.
f) Formaciones vegetales de carácter autóctono correspondientes a rodales caducifolios o encinares.
g) En la zona de la Ría de San Salvador aparece, testimonialmente, vegetación de marisma con especies que soportan elevados grados de salinidad en forma de marjales bien diversificados, dominando los juncales.

FAUNA:

Existe una baja diversidad faunística en el área de estudio por la intensa presión humana que estos territorios han venido sufriendo:
Dependiendo de la vegetación, se encuentra:

a) Prados: abundantes micromamíferos excavadores (topillos, topos, ratas, ratones, etc.) y aves asociadas a medios humanos (golondrinas, jilgueros, triguero, urraca, etc.).
b) Sotos: ratas, tórtolas, autillos, picos, culebras y sapos.
c) Ríos y arroyos: ranas, anguilas, etc.
d) Rías: gaviotas, correlimos, garzas, fochas, ánades, etc, lubina, anguila, salmonete, dorada, raya, como representantes piscícolas.
e) Encinar: lirón, tejón, musaraña, giveta, gavilán, paloma, pardillo, etc.
f) Eucaliptales: no poseen fauna propia.

PAISAJE:

El paisaje de la zona está muy humanizado. Está constituido, en gran parte, por una superficie extensa de prados, que van siendo sustituidos conforme se sube de cota. En las zonas llanas, los pastizales alternan con los prados de siega, maizales y otros cultivos. En las laderas, colinas y zonas más escarpadas, predominan formaciones boscosas, en parte corresponden a plantaciones monoespecíficas de eucaliptos. La vegetación autóctona aparece puntualmente en las riberas y vaguadas, y en zonas altas marginales poco alteradas (robledales y encinares).

Los núcleos urbanos son extensos y dispersos, con aglomeraciones de casas entorno a las carreteras, y casas aisladas al borde de otros caminos.

En general, la calidad predominante del paisaje es alta aunque, en algunas zonas, pasa a ser media, incrementándose la calidad a muy alta en las zonas con vegetación autóctona y presencia de agua.

Desde el punto de vista de la población, el conjunto de los núcleos, lejos de constituir un área homogénea presenta diferentes características que reflejan su desigual composición demográfica así como un grado diferente de dinamismo económico y distintas ocupaciones de la población, que hoy tiende a igualarse.

CVE-2011-1810

5.3.- POBLACIÓN.

La comarca ofrece las características usuales de área metropolitana y poblaciones de su entorno, con un avance muy significativo de asentamientos recientes, de procedencia urbana.

Su composición, tanto en ocupación como en edad, se ha visto alterada. De los habitantes existentes en 1.970, dedicados a labores agropecuarias y servicios-industria, prácticamente al 50%, se ha pasado a la ocupación mayoritaria en los servicios, con lugar de trabajo en el propio municipio y en Santander, Camargo y Astillero. Las labores agropecuarias se han visto reducidas a los núcleos interiores alejados de la costa y de los nudos de comunicación, representando un porcentaje inferior al 20%.

De igual manera, esta nueva situación ha contribuido considerablemente al aumento de los niveles de instrucción y, en general, a la mejora de la tasa de actividad y niveles de renta.

El previsible pronóstico, a corto plazo, señala la misma tendencia para el futuro.

MUNICIPIO	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	%
MEDIO CUDEYO	6.030	6.093	6.087	6.214	6.327	6.481	6.677	6.925	7.201	7.339	18,58
MARINA DE CUDEYO	4.640	4.597	4.765	4.982	5.112	5.120	5.059	5.000	5.065	5.157	13,06
ENTRAMBASAGUAS	2.446	2.476	2.473	2.455	2.452	2.491	2.520	2.692	2.901	3.120	7,90
RIOTUERTO	1.537	1.520	1.509	1.522	1.524	1.546	1.511	1.522	1.536	1.578	3,99
LIERGANES	2.258	2.268	2.270	2.266	2.266	2.260	2.328	2.391	2.403	2.447	6,19
VILLAESCUSA	3.018	3.113	3.177	3.243	3.303	3.347	3.395	3.437	3.481	3.468	8,78
EL ASTILLERO	12.920	13.263	13.348	13.798	14.202	14.641	15.424	15.635	16.032	16.393	41,50
TOTALES	**32.849**	**33.330**	**33.629**	**34.480**	**35.186**	**35.886**	**36.914**	**37.602**	**38.619**	**39.502**	**100**

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Más del 50% de la población activa se ocupa en la industria y los servicios, apareciendo de manera significativa, en fechas recientes, la hostelería. El paro más significativo tiene relación con la sustitución de la actividad agropecuaria, aunque en niveles por debajo de la media regional.

La industria ha dependido de las posibilidades de conexión con las grandes vías situadas en los ejes económicos de la comarca.

Dado el modelo de edificación propuesto por el Ordenamiento Urbanístico actual, el porcentaje mayor del parque más reciente de viviendas, corresponde al modelo unifamiliar aislada o adosada, lo que supone un cierto nivel socioeconómico de la nueva población incorporada.

Los cambios habidos en la población (tanto cuantitativos como cualitativos), han producido una apreciable variación de los usos del suelo, especialmente en el entorno de los núcleos, con un desplazamiento significativo de las labores agropecuarias, ante las expectativas generadas por el proceso urbanizador. La incidencia abarca desde el grado

de explotación agropecuaria (pastos, huertos), hasta elementos significativos de reforestación, plantaciones, etc., con alguna trascendencia en diversas zonas.

5.4.- LA ECONOMIA DEL MUNICIPIO.

EL SECTOR PRIMARIO.

A la vista de los cuadros de evolución de los últimos años, puede decirse que la actividad en el sector decrece de forma sostenida, con la única excepción de la producción cárnica que se mantiene o crece, destacándose, en líneas generales, una reducción del número de parcelas, una reducción del número de explotaciones ganaderas, con aumento de la superficie media por explotación, una sensible reducción de la mano de obra dedicada al sector y un envejecimiento progresivo de dicha población. Territorialmente, el fenómeno se manifiesta con bastante asimetría, destacándose la rápida desaparición de la actividad en la Zona Norte, frente al mantenimiento o aumento en la Zona Centro y Sureste del Municipio.

Las conclusiones más evidentes son una mayor especialización de la actividad ganadera, con reducción del número de explotaciones y del número de cabezas de ganado, aumento de la producción lechera, mejora de las condiciones sanitarias de producción de leche y carne, aumento de la producción directa a industria, ligera disminución porcentual de leche refrigerada, aunque aumento en términos absolutos.

EL SECTOR SECUNDARIO.

Está compuesto fundamentalmente por actividades en relación con la obtención de materias primas para la construcción, Contratistas, Empresas Constructoras, Productos para la Construcción, Muebles, etc. y, en menor medida, el Sector del Automóvil y los Transportes.

EL SECTOR TERCIARIO.

Va siendo cada vez más importante en cuanto a la tasa de actividad del Municipio.

La actividad que se desarrolla en el Municipio, se expone en el cuadro adjunto. En función de lo anteriormente descrito sobre movilidad funcional de toda la comarca cabe decir que, en algunas actividades industriales y de servicios, parte del empleo proviene de otros Municipios.

ACTIVIDAD	Nº EMPRESAS	% sobre Total
Industria	50	8,85
Construcción	49	8,67
Comercio Mayorista	35	6,19
Comercio Minorista	147	26,02
Hostelería	113	20,00
Otros servicios	171	30,27

CVE-2011-1810

5.5.- RED DE COMUNICACIONES, RED VIARIA, APARCAMIENTOS, PEATONALES, TRANSPORTES.

Analizados los aspectos básicos de la actual estructura del territorio y detectadas las líneas sobre las que gravitará el desarrollo previsible, resulta absolutamente necesario la ejecución de vialidad principal de interconexión de todos los núcleos de forma que se asegure la articulación territorial, favoreciéndose la introducción en los trayectos de los lugares apartados del Municipio, lo que puede asegurar la red de transporte público, escolar, etc. y diversificar los accesos, evitando la excesiva sobrecarga de algunos. Para ello seria precisa la implantación de:

a) Un primer eje desde la N-634 hacia el sur de Valdecilla, carretera de Hermosa y de esta a la zona sur de Ceceñas.
b) Un segundo eje que permita la incorporación directa hacia Anaz y, posteriormente, su incorporación al eje anterior.
c) Deben estudiarse las variantes necesarias en cada núcleo, así como la prioridad de determinados accesos en Santiago de Heras, Sobremazas, San Vitores y Ceceñas.

El diseño de estos colectores deberá responder al de carretera de no mayor velocidad específica de 60/80 Km/hora, protegiéndolos del avance de la edificación con líneas de edificación equivalentes a las de la Red Regional en el medio Rural.

La red Ferroviaria presenta las características de trenes de cercanías, que deben aprovecharse, no solo para usuarios de las zonas residenciales, sino para otros usos (industriales, comerciales, asistenciales y de ocio). En su análisis debe tenerse presente la capacidad de articulación territorial que el ferrocarril posee, especialmente en Medio Cudeyo discurriendo por todo el arco norte del municipio que, aunque en la actualidad no se utilizan todas sus posibilidades, en el futuro se incorporarán como transporte entre núcleos (corredor Ceceñas-Solares-Heras-San Salvador), con plena normalidad, además del actual uso comarcal.

En cuanto a la red viaria en zonas urbanas o urbanizables, la experiencia de los diseños anteriores es que han resultado algo escasas tanto en anchuras de calzada como de aceras. Por lo tanto, las definiciones que deben proponerse en el momento de la Revisión deben partir de los siguientes conceptos:

1) Tanto la anchura de las aceras como la necesidad de aparcamientos, deben depender de la edificación prevista en sus márgenes (alturas y usos).

2) Deben ser trazadas de acuerdo con criterios geométricos, abandonando el modelo anterior, de eje de calle o camino actual.

3) En conjunción con las determinaciones referentes a Espacios Libres y equipamientos, los viales deben pasar a ser “calles”, donde exista concurrencia de usos.

CVE-2011-1810

5.6.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El Abastecimiento municipal:

El municipio de Medio Cudeyo está formado por distintos pueblos distribuidos por una extensa zona geográfica, lo que caracteriza una red de abastecimiento heterogénea y extensa. Además del caudal de abastecimiento de agua procedente del Plan Aguanaz, el municipio cuenta con captaciones naturales propias que permiten un complemento al abastecimiento. El tratamiento de potabilización del agua procedente de las captaciones naturales a base de desinfección por cloro, se realiza en los depósitos o en los bombeos. Sus rasgos principales son: Red general del plan Aguanaz, con los diferentes depósitos de Alto de la Encina, Valdecilla, Sobremazas, Heras (2), San Salvador y San Andrés, Red general de distribución en Alta, Red de distribución en Baja, Captaciones del Manantial de Ceceñas, Manantial del Pantano, Manantial de Anaz, Manantial de So Mayor y Manantial de Hermosa. El total de capacidad de almacenamiento asciende a 3.900 m^3. El Plan Aguanaz supone alrededor del 75 % del total del abastecimiento municipal. El suministro actual, en un año de pluviometría estándar, supone la cobertura al menos para una población de 13.500 habitantes, sin tener en cuenta las aportaciones de los nuevos planes. Con la citada aportación, además del aumento de los caudales de extracción propios del municipio, la reutilización para determinados usos, etc., el recurso puede estar asegurado para el futuro al menos para el doble de población. Sin embargo, aprovechando los nuevos desarrollos deberá renovarse y racionalizarse la red, el almacenamiento y la interconexión de los distintos tramos y zonas, para lo que resulta oportuna la sistematización a través del correspondiente Plan especial de cuenca.

La Red de Saneamiento municipal:

La red de saneamiento existente en el término municipal de Medio Cudeyo se caracteriza por estar formada por un número de colectores unitarios relativamente aceptable cuyos vertidos se realizan en la EDAR de Solares.

La situación presenta deficiencias derivadas en su mayoría de una falta de planificación global de racionalización del sistema, lo que en la actualidad se está subsanando por construcción de la conexión al Saneamiento de la Bahía de la zona occidental ("Obras complementarias del saneamiento integral de la Bahía de Santander. Arco Sur". San Salvador, Santiago y Heras) y el Saneamiento del Bajo Miera del resto del Municipio ("Saneamiento y depuración de la cuenca media-baja del Miera. Fase 1 b. Interceptor General"). Ambas realizaciones tienen por misión recoger la totalidad de los vertidos de las redes actuales, eliminándose las depuraciones parciales existentes y, en algún caso, incorporando nuevos colectores.

La Red eléctrica:

Se dispone de una red de líneas de distribución de 55 KV, que bien en paralelo a la N-635 bien en transversal, cubren la mayor parte del municipio. Pertenecen a la empresa Enel-Viesgo.

El proceso de soterramiento de líneas de A.T., M.T. y B.T. ya iniciado, deberá continuar, con carácter prioritario en aquellos ámbitos urbanos o urbanizables. En todo caso, para líneas aéreas existentes o que fuera preciso ejecutar, deberá exigirse el

CVE-2011-1810

retranqueo adecuado que evite el costoso traslado en los casos de ampliación de la vialidad.

Se deberá disponer del recurso suficiente para los desarrollos previstos, de los emplazamientos de Subestación precisos y de la caracterización de los corredores eléctricos necesarios.

5.7.- LOS ESPACIOS LIBRES Y LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

El buen nivel general de espacios libres y de los equipamientos comunitarios de MEDIO CUDEYO, conseguido en esta última década, mantiene los estándares previstos por encima de los mínimos obligatorios.

La disposición por núcleos es más equilibrada en el caso de los equipamientos que en los espacios libres. Dentro de los equipamientos, los más destacados por su profusión y amplitud son los educativos, deportivos y cívico-sociales, con mayor concentración en Solares – Valdecilla. La especialización de los equipamientos debe tener en cuenta las características actuales y previsibles de la población del Municipio y el hecho de que las características ambientales y de la vialidad municipal favorecen el desplazamiento de gran número de personas de otros municipios para practicar deportes, actividades educativas y ocio.

En función de las conclusiones del análisis y pronóstico de edades de la población, deberá hacerse especial énfasis en los equipamientos educativos, deportivos, culturales y de recreo y expansión, dada la importancia del sector de población juvenil, muy notable.

El otro sector de población más estimable, entre los 25 y 45 años, el más abundante en la actualidad, demandará, en un futuro muy próximo además de los ya citados anteriormente, esfuerzos especiales en el aspecto asistencial, que se evidencia ya en la actualidad, con aportación incluso desde las zonas vecinas. Así pues, el deporte, la educación, la cultura, el ocio y los aspectos asistenciales deben componer el aspecto básico de las dotaciones sociales.

En otra parte del estudio se ha señalado la importancia específica, como medio de agregación social y fuente de ocupación, de la actividad comercial, en todas sus modalidades. Finalmente se debe señalar el importante efecto multiplicador que tienen los servicios en relación al ocio, especialmente si se integran en red.

En el aspecto específico administrativo, resulta prioritaria el acondicionamiento de la Sede Municipal, la consecución de nuevas instalaciones para Policía, Servicios de Mantenimiento, Parques y Jardines, etc.

La situación de las antiguas Iglesias, su capacidad reducida, presenta la necesidad de nuevos emplazamientos, especialmente en las nuevas agrupaciones de suelo residencial. De igual manera, se hace necesaria la ampliación de los cementerios.

CVE-2011-1810

5.8.- EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Con respecto a la extensión y grado de cumplimiento del Planeamiento, en los planos se expresa la evolución y tendencias de los crecimientos habidos en los distintos núcleos y el uso del suelo manifestado como preponderante.

En cuanto a los déficits observados sobre los supuestos de la Ordenación de las Normas Subsidiarias del 83, debe hacerse mención a los siguientes aspectos más significativos:

a) Escaso desarrollo del Suelo Urbanizable.
b) Excesiva fragmentación de las redes de infraestructura.
c) Excesiva concentración de las áreas de Equipamientos.
d) Mínima remodelación urbana en los centros consolidados anteriores al 83.
e) Escasas previsiones en la mejora de la capacidad y seguridad de la red viaria, especialmente en la zona Noroeste y Sur.
f) Mínima articulación territorial con carencias de sistemas de transporte y comunicaciones.
g) Insuficiencia normativa.
h) Excesiva densidad en las zonas urbanas centrales.
i) Escasez de infraestructura viaria y aparcamientos.

En la estimación que se hacía en la Memoria de las NNSS-83, pag. 27 y 28, se reflejaba tanto la situación de partida (1980) como la del año horizonte (1990), en población y viviendas:

NNSS-83	1.980	1.990	crecimiento %
habitantes	5.500	7.000	27,27
viviendas	1.570	2.500	59,24
Hab/viv.	3,50	2,80	

Tal como puede verse, los crecimientos pronosticados eran muy intensos, resultando particularmente significativa la evolución de los habitantes por vivienda en la década.

Pero, al margen de la declaración explícita de la memoria, el conteo real de las áreas urbanas y urbanizables que determinaban las NNSS-83, realizado mediante los mismos elementos de medida que utiliza el PGOU para sus propias estimaciones, es decir, medición de los ámbitos, adjudicación de densidades o aprovechamientos, aplicación posterior de coeficientes reductores por esponjamiento por vialidad secundaria y terciaria, de forma, oportunidad, no agotamiento voluntario, etc., resulta superior al expresado en la Memoria:

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

NNSS: FORMULACION 1983 (PREVISION 1990)

	Solares/V	S. Salvador	Santiago	Heras	Sobremazas	S. Vitores	Anaz	Hermosa	Ceceñas	Total m²	Densidad	D Co-rre-gida	nº vi-vien-das
SU1-A	146.153	146.041	108.874	139.439	127.297	54.643	73.264	98.802	87.218	1.081.731	25	15	1.623
SU1-B	172.196									172.196	25	15	258
SU1-C	4.548									4.548	25	15	7
SU2	18.582	27.600		9.600						55.782	86	69	384
SU3	13.527									13.527	147	118	159
SU4-A	12.897									12.897	179	143	185
SU4-B	4.099									4.099			230
SU5-A	23.267									23.267	185	148	344
SU5-B	7.040									7.040			465
SUC	16.138									16.138			1.065
SU-RI		93.990								93.990	1,5	1,5	14
T. Urbano										1.485.215			4.733
SAU-3	115.082									115.082	20	20	230
SAU-4	113.308									113.308	40	40	453
T. Uzable.										228.390			683
Totales										1.713.605			5.416

Solo, en el continuo Solares/Valdecilla/Sobremazas, las NNSS-83, planteaban:

	Nº viviendas en Solares+Sobremazas+Valdecilla
SU1-A	410
SU1-B	258
SU1-C	7
SU2	128
SU3	159
SU4-A	185
SU4-B	230
SU5-A	344
SU5-B	465
SUC	1.065
	Nº viviendas en Solares+Sobremazas+Valdecilla
SU-RI	
T. Urbano	3.251
SAU-3	230
SAU-4	453
T. Urbanizable	683
Totales	3.935

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

23

CVE-2011-1810

Esta disposición supone la concentración del 73% de la población en la zona. En el siguiente cuadro puede verse el resumen y porcentajes que las NNSS-83 determinaban tanto en suelo urbano como en urbanizable, con una asignación de habitantes por vivienda idéntica a la que el PGOU hace suya de 3 hab/viv:

NNSS-83

		%
Habitantes/Vivienda	3,00	
Total Viviendas	**5.416**	
Total Urbano	4.733	87,38
Total Apto para Urbanizar	683	12,62
Habitantes	**16.249**	

Solares+Sobremazas+Valdecilla	Total Viviendas	3.935	72,64
	Total Habitantes	11.804	

Las cifras anteriores, calculadas con igual metodología que las del presente PGOU, señalan una gran diferencia entre los datos literales que aporta la Memoria de las NNSS-83 y las realmente imputables a dichas Normas, con unas diferencias que llegan a las 2,17 veces de aumento en el número de viviendas y a las 2,32 veces de aumento en el número de habitantes.

Esta extensa relación de las cuentas realistas de las caducas NNSS-83 se hace por la necesidad de situar con exactitud el escenario de partida del nuevo PGOU, los elementos de base a los que debe hacer frente, incluyendo los de corrección de las disfunciones, errores y espectativas existentes, basadas en los hechos, no en una descripción errónea e interesada de la situación. Son con éstos datos reales con los que deberán compararse los que dispone el nuevo PGOU.

Con respecto a la idoneidad del planeamiento, un análisis de la realidad actual, al margen de las hipótesis contenidas en las NNSS-83, evidencia, con distinta valoración, los siguientes aspectos:

ASPECTOS POSITIVOS:

- La extensión y generalización de la implantación residencial tipo unifamiliar, de baja densidad, de calidad media/alta, en pequeñas agrupaciones o actuaciones aisladas por casi todo el territorio.
- La definición de un modelo de cierta exigencia en determinadas zonas muy sensibles.
- La alta dotación de Equipamientos.
- La aparición de nuevas actividades, especialmente comerciales y servicios.
- La incipiente aceptación social de instrumentos específicos de gestión para el desarrollo urbanístico.

ASPECTOS NEGATIVOS:

- La excesiva densidad en los suelos urbanos, colectivos o unifamiliares, ante la ausencia de parámetros de limitación que han sobrecargado y desvirtuado el

CVE-2011-1810

carácter de las zonas afectadas, contribuyendo a una indeseable progresión en el aumento de coste del Suelo.
- La poca agregación social, especialmente en zonas de fuerte desarrollo, por la ausencia de urbanización congruente con la fuerte edificación dispuesta.
- El rápido aumento del tráfico rodado en relación a la capacidad de las vías.
- El déficit de Infraestructuras, especialmente en algunos núcleos.
- La inadecuada ubicación de usos o actuaciones.
- Cierto abuso de normativa inadecuada que ha contribuido al desorden y a modelos de urbanización muy gravosos para el Ayuntamiento.

6.- DIAGNOSTICO.

A los efectos del Plan General de Ordenación Urbana de MEDIO CUDEYO, resulta claro que debe tratarse el Término Municipal con visión comarcal por la mutua dependencia en comunicaciones, transportes, infraestructuras, modelos de desarrollo urbano, planteamiento de protección ambiental, tratamiento de la costa, etc. La contemplación parcial del Ordenamiento, presenta el riesgo de compartimentar sistemas más amplios y complejos que redundarían en perjuicio de una correcta articulación de políticas urbanísticas.

El análisis efectuado sobre este marco comarcal genera las siguientes conclusiones:

a) MEDIO CUDEYO es, en su sector Norte (Eje San Salvador – Heras – Solares), la comarca natural de expansión posible hacia el Suroeste del área metropolitana de Santander, especialmente en desarrollos de vivienda permanente de tipo unifamiliar.
b) El Eje de comunicaciones requiere la asunción de la presencia de la Autovía, nudos de penetración en primer plano y las excelentes comunicaciones restantes, especialmente FEVE y N-635.
c) El estimable desarrollo obtenido en la década 1990/2000 plantea la necesaria transición a un sistema urbano más definido, con características geométricas, de capacidad, dotacionales, etc. de carácter ciudadano.
d) El tratamiento y protección de las costa/ría, debe plantearse como referencia comarcal, implicando a otras administraciones, ante su importancia ambiental.
e) Resulta necesaria la definición de una red viaria y de transporte de viajeros que articule todos los núcleos municipales y extramunicipales próximos.
f) Debe darse prioridad a la agilidad en la gestión urbanística de los instrumentos correspondientes.
g) La disposición de los desarrollos urbanos debe ser suficientemente amplia, sin merma de la coherencia y racionalidad de las determinaciones.
h) Ante la evidencia de los importantes resultados de la política industrial diseñada en las Normas Subsidiarias anteriores, debe matizarse, complementarse o corregirse el tratamiento, localización, especialización y la capacidad de generación de empleo.
i) Por último, debe diseñarse el espacio urbano buscando la agregación social como conjunto de equipamientos, actividades y acción social que complemente el carácter residencial estricto de algunas de las nuevas áreas.

CVE-2011-1810

7.- ELEMENTOS PARA LA COMPRENSIÓN DEL MODELO ELEGIDO.

En el planeamiento de Medio Cudeyo, la consideración simultánea de elementos de intervención ambiental, grandes infraestructuras y núcleos tradicionales, genera el establecimiento de los escenarios urbanos y su alcance relativo. Así, en la zona costera, aparecen ámbitos de tipo lineal, apenas trabados por estructuras de profundidad, en el límite de lo posible desde el punto de vista del cumplimiento de la legalidad de los suelos urbanos, con la excepción de Heras y, en menor medida, Santiago, con alguna mayor profundidad. Esta parte del territorio se consolida, en todo caso, como corredor privilegiado de infraestructuras y, desde el punto de vista ambiental, como la escena de referencia del paisaje del sur de la Bahía. En el centro-sur, sobre un escenario igualmente marcado por las infraestructuras, tenemos una agrupación urbana de mediana entidad, de baja densidad, muy esponjada por grandes y significativos espacios libres, con presencia protagonista de elementos naturales, que paulatinamente desciende hacia el sur, con otro modelo de asentamiento, más ruralizado.

Del análisis del crecimiento de la población, advirtiendo que las hipótesis particulares para el Municipio no son de aplicación, al situarse en un contexto comarcal más amplio por la estructura actual y futura de las comunicaciones y transportes, se deduce que la población al año horizonte de la presente Revisión supondría unos 10.344 habitantes en suelo urbano consolidado y no consolidado. En sectores de suelo urbanizable delimitado hasta un total de 11.634 habitantes. De este total, se estima como población permanente en el año horizonte un total de 15.369 habitantes y el resto, 6.609 estacional, hasta un total de unos 21.978 habitantes.

El pronóstico realizado en los documentos y estudios previos, se ve matizado por la disposición de suelos urbanizables en suficiente cuantía para que operen como regulador, en línea con el espíritu introducido en la Ley de Cantabria 2/2.001, en el sentido de facilitar el adecuado aumento en la oferta de suelo en el que no concurran razones que aconsejen su preservación, y siempre teniendo en cuenta el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible.

7.1.- CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES.

De acuerdo a los principios que inspiran el POL y la Ley del suelo en el sentido de la preservación del suelo que, aun no teniendo elementos singulares que obliguen a su conservación, no se justifica su ocupación por la innecesariedad con arreglo a la prognosis realista que hace el PGOU, se define el concepto de modelo sostenible. Pues bien, una vez considerados todos estos elementos, se analiza globalmente, llegándose a la consecuencia de que el territorio que se necesita clasificar para desarrollar los usos residenciales y productivos previstos, dentro de los límites legales y con arreglo a tipologías habituales en la zona coincide prácticamente con el susceptible de ser transformado, y eso ahora y también de cara al futuro, debido a las fuertes limitaciones zonales, ambientales, sectoriales, etc. Esta consecuencia tiene una gran importancia de cara al futuro pues supone que el equilibrio que el PGOU propone entre suelos no transformados y suelos con intervención no sufrirá alteraciones de gran significación o alcance en posteriores revisiones, limitándose los planes futuros a modular la densidad dentro de los mismos ámbitos actuales, en función de las necesidades o posibilidades. En definitiva, el modelo es sostenible al plantear espacio suficiente para satisfacer las

CVE-2011-1810

necesidades actuales para un correcto desarrollo, sin concesiones ni excesos, dándose la circunstancia de que, por razones de limitación o de protección, también será el espacio disponible en el futuro.

Partiendo de esta situación, los objetivos medioambientales que se persiguen son:

- Incorporar al Municipio a la práctica activa en el control de las obras y las actividades, especialmente en las de trascendencia ambiental, en concreto en materia de inestabilidad de laderas y seguimiento del comportamiento del terreno, en la aparición de procesos erosivos, en las actividades extractivas, en la protección de la vegetación, en la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, en la plantación de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local, en el alcance y el diseño de estas plantaciones, en la protección de los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones, en la protección de la fauna, de los cauces de agua y el medio hidrológico, en general, en los vertidos de todo tipo de procedencia, en los residuos de obras y en las instalaciones autorizadas de vertido recuperación y reciclaje de inertes, en el control de los niveles sonoros alrededor de las obras, en el control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera, en el control de las actuaciones que pueden producir incendios.

- Universalizar la implantación de redes de saneamiento separativas.

- Mantenimiento de una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno del núcleo rural y su entorno próximo.

- Evitación de la introducción de especies vegetales invasoras.

- Inclusión obligatoria en los proyectos de una partida de regeneración y paisajismo.

- Limitación de los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas de mayor calidad y fragilidad visual, incluso con la incorporación de medidas que eviten o minimicen el impacto paisajístico

- Respeto a las zonas de interés histórico-artístico.

- Implantación progresiva de la recogida selectiva.

- Cumplimiento del modelo constructivo bioclimático, de eficiencia energética.

- Utilización de luminarias y lámparas que cumplan con los requisitos establecidos en los programas de prevención de la contaminación lumínica.

- Minimización el ruido ambiental en el interior de las viviendas.

- Disminución progresiva de las demandas de agua y saneamiento.

- Obtención de un adecuado soleamiento y ventilación natural de las edificaciones y espacios libres.

CVE-2011-1810

Los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Memoria Ambiental.

- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.

- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

7.2.- LAS ZONAS INUNDABLES.

En los planos aparece la línea de inundación de los ríos Miera, Pámanes y Cubón, obtenida a partir del estudio del caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno. Se ha obtenido estudiando los perfiles de cada uno de los ríos, en subtramos significativos.

7.3.- AREAS DISPUESTAS PARA VERTIDOS AUTORIZADOS.

El área no litoral del Municipio de Medio Cudeyo es la totalidad de los terrenos enmarcados por el norte por la autovía, por el oeste por el Pico Llen y las laderas de Socabarga y por el este el Rio Miera. Se excepciona la colina característica de Solares que está definida como MT. El área se caracteriza por el suelo rústico bastante alterado por su antropización en su área periurbana, en los núcleos ya conectados de Solares / Valdecilla / Sobremazas. Entre estas zonas y el fondo Sur, sobre la ribera del Pámanes, se encuentran los núcleos de características mas rurales de San Vitores, Anaz, Hermosa y, entre el Pámanes y el Miera, Ceceñas, rodeados todos ellos por áreas de suelo de mayor valor valor agrario, algunos bosques y zonas de mayor fragilidad. En respuesta a las características del territorio se han dispuesto las diferentes zonas de protección (rústico de especial protección) o áreas libres, especialmente sobre la cuenca del Pámanes.

Como área autorizada para vertidos se dispone de una pequeña cuenca ocluida consecuencia del terraplén de la N-634, con orientación hacia Rioz, donde se pone como limitación el vertido controlado exclusivo de tierras y rocas, procedentes de excavaciones sobre terrenos no contaminados.

CVE-2011-1810

Existe otra zona, actualmente con uso de cantera para extracción de áridos en la Peña el Castillo (Llen), área significada en el POL como AIP, donde se propone la restauración de la zona excavada, ante el próximo abandono obligado de la actividad extractiva. La restauración consiste en el uso de vertidos controlados de tres tipos:

- materiales tierras y rocas procedentes de la excavación de terrenos no contaminados.

- materiales procedentes de demoliciones de obras.

- otros materiales inertes asimilables a los anteriores.

La restauración de ambas áreas terminará con la plantación de arbolado y la entrega al uso público posterior como espacio libre.

7.4.- ADECUACIÓN A LOS CONTENIDOS DEL POL Y A LAS DETERMINACIONES PREVISTAS PARA EL PARQUE DEL MACIZO DE PEÑA CABARGA .

La adecuación del planeamiento propuesto a otros instrumentos de planificación territorial o ambiental de obligado cumplimiento, en especial al POL y a la red de espacios protegidos de la Red Natura 2000, se pone de manifiesto en el plano 1.4 “Superposición POL”, en el que han quedado reflejados los distintos ámbitos del POL, además de los límites de Panque natural del macizo de Peña Cabarga y el ámbito y zonas de protección del sistema fluvial, entre el que se distingue específicamente el LIC ES 13 000 15, Río Miera y tributario Pámanes, en todos sus recorridos sobre el Tº Municipal de Medio Cudeyo. Atendiendo a las requisitorias del IIT y del ISA, se han corregido o precisado:

- Algunos límites y categorías de suelos con protecciones específicas POL en protección de ribera, protección litoral, área de interés paisajístico, etc.

- Se ha excluido de la clasificación de suelo urbanizable el LIC del Pámanes (IIT) y la zona este completa del Pámanes (ISA), sustituyéndose su clasificación por suelos rústicos de protección absoluta.

- Se incorpora en las Ordenanzas el reconocimiento de que la zona POL prevista para el desarrollo del Plan Especial de la Bahía queda condicionada a las categorías de ordenación y usos que dicho plan especial establezca.

En relación a la inclusión de algunos desarrollos dentro del límite del Parque natural del Macizo de Peña Cabarga, debe hacerse las siguientes precisiones:

- Los límites se han trasladado desde la documentación del POL. Resultan bastante imprecisos, especialmente en Santiago, Rioz, y San Vitores. En el sector sureste coinciden con el trazado de la futura autopista del Cantábrico. Segmentan zonas similares del ámbito urbano, sin justificación aparente, especialmente en el caso de Santiago y San Vitores.

- En la ladera de Santiago, los únicos desarrollos posibles por efecto del área integral estatégica POL son los que se justifican como urbanos, congruentes con la

CVE-2011-1810

consolidación de la zona, la existencia de servicios, etc., similares a los situados fuera del recinto del Parque.

- En el caso de Rioz y San Vitores, las circunstancias POL son diferentes que en el caso anterior. Aunque el POL no se inmiscluye dentro de los límites del Parque, las dos zonas están rodeadas de territorio No Litoral (POL), por lo que se entiende que este instrumento de planificación territorial, mantendría en su caso esta misma categoría, mas aún, si se considera la existencia de un enlace de la Autopista del Cantábrico (como en otros casos del Pol, carácter periurbano), al menos en las proximidades de San Vitores.

- Los desarrollos son congruentes con los núcleos, se forman con suelo urbano consolidado o son contiguos al suelo urbano consolidado actual.

- Los suelos urbanizables delimitados de San Vitores de tipo residencial, de baja densidad, suponen la incorporación al núcleo de determinados elementos de los accesos, la vialidad y las dotaciones públicas de los que son deficitarios en la actualidad, significando también la búsqueda del equilibrio entre los núcleos del sur del Ayuntamiento que el PGOU pretende.

7.5.- OBJETIVOS.

Los objetivos que el PGOU se plantea se pueden describir como:

a) Sustitución del modelo "pueblo que se urbaniza" por el de "pequeña ciudad", previsible a corto plazo, al menos en las zonas más expansivas de Solares – Valdecilla.

b) Búsqueda de un mayor equilibrio que el actual para los crecimientos de todos los núcleos.

c) Creación de usos concordantes ("agregación social"), en contacto con los residenciales.

d) Oferta suficiente de suelo para vivienda económica (de protección oficial o libre).

e) Especialización del suelo industrial hacia un uso relacionado con los servicios, el comercio, el mundo profesional y el ocio.

f) Una resuelta política, de extraordinaria importancia comarcal, de potenciación de las comunicaciones y los transportes intermunicipales, comarcales, etc. Potenciación de la comunicación intramunicipal.

g) Mantenimiento ampliación y mejora del modelo dotacional, especialmente en los sectores asistencial, sanitario, educativo y deportivo.

h) Una decidida apuesta por los espacios libres, integrados "en red", rescatando elementos definitorios del paisaje, ríos, costas, bosquetes, áreas panorámicas en conexión con las zonas de equipamiento.

CVE-2011-1810

i) Búsqueda de asociaciones dotacionales con carácter complementario, incluso entre núcleos diferentes como paliativo de algunas carencias.

j) Tratamiento de las grandes áreas de suelo protegido con criterios de unificación, asumiéndolos como los valores más representativos e importantes del Municipio.

k) Implantación del Municipio sin barreras, accesible a todo tipo de personas.

l) Paulatina especialización de la vialidad: La red viaria general, la compartida y la peatonal.

7.6.- PROPUESTAS Y SOLUCIONES GENERALES PREVISTAS.

En asentamientos:

- En la zona central Solares-Valdecilla y la parte norte de Sobremazas, desarrollos de vivienda colectiva y usos de agregación social (comercial, servicios, etc.) especialmente en zonas consolidadas y en otras nuevas entre el núcleo tradicional y la autovía, tanto al oeste como al norte. El resto del área, con desarrollos de vivienda unifamiliar, de acuerdo con el modelo actual.
- En el corredor de Heras, usos residenciales unifamiliares y productivos, de poco fondo, excepto en Heras.
- En los núcleos al sur y este de Solares usos residenciales unifamiliares.

En zonificación:

- Estudio particularizado en el ámbito específico de la zona denominada “recta de Heras”, sus comunicaciones, realidad que impone su vecindad a las grandes infraestructuras, particularidades de sus redes de servicios, etc.
- En Santiago, San Vitores, Anaz y Hermosa, tratamiento de los núcleos, sus límites, sus dotaciones, accesos.

En distribución de la población:

- Es propósito específico del PGOU re-equilibrar, en la medida de lo posible, los crecimientos manteniendo el previsto para el ámbito Solares, Sobremazas y Valdecilla, dada la importancia estratégica de dichos núcleos.
- En los pequeños núcleos más en contacto con la escena rural, equilibrar los crecimientos para que todos ellos puedan participar con parecida presencia en los transportes, la educación, los deportes, la creación de infraestructuras, etc.

En distribución de usos:

- Localización de áreas productivas en congruencia con las residenciales, buscando la no interferencia o mezcla de los ámbitos.
- Distribución territorial equilibrada tanto de los usos residenciales como de los productivos. Distribución equilibrada de la edificación con posibilidades de

CVE-2011-1810

implantación de usos compatibles (vivienda colectiva con usos comerciales en los bajos, p.e., etc.)

En dotaciones públicas:

- Se establecen concretos planes en los que, además de los desarrollos predefinidos fijados concretamente con un fin específico, se definen también las condiciones para la puesta en marcha del resto de los desarrollos, de forma que contribuyan a la consecución de los objetivos en materia de infraestructuras, dotaciones, restauración ambiental y otros.
- Se inicia la incorporación de algunos elementos del patrimonio edificado de interés como dotaciones públicas.

En movilidad:

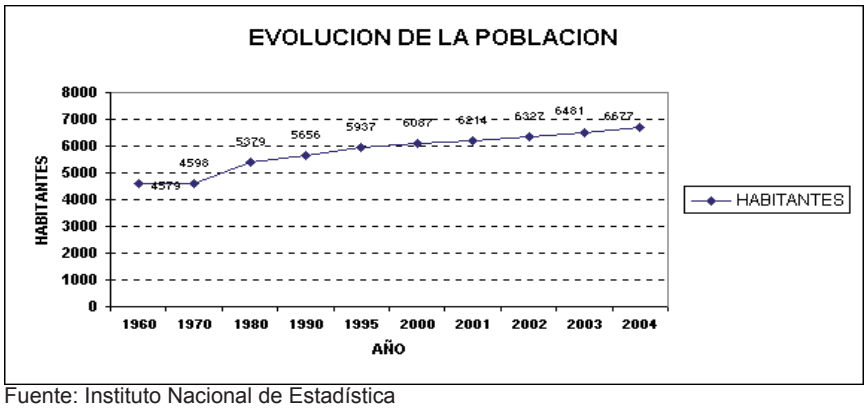
- Se establece las pautas para lograr un municipio sin barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la edificación, en cumplimiento de la Ley y como expresión de la especial sensibilidad del Ayuntamiento para el sector de la población concernido.

7.7.- JUSTIFICACION DE LOS INCREMENTOS DE POBLACION.

Desde principio de Siglo, la población municipal de Medio Cudeyo, crece en términos absolutos con relativa rapidez. Entre los años 60 y la primera mitad de los 80 el crecimiento se detiene para recobrarse con fuerza posteriormente, hasta la actualidad, habiéndose producido un incremento de más del 10% en los últimos quince años.

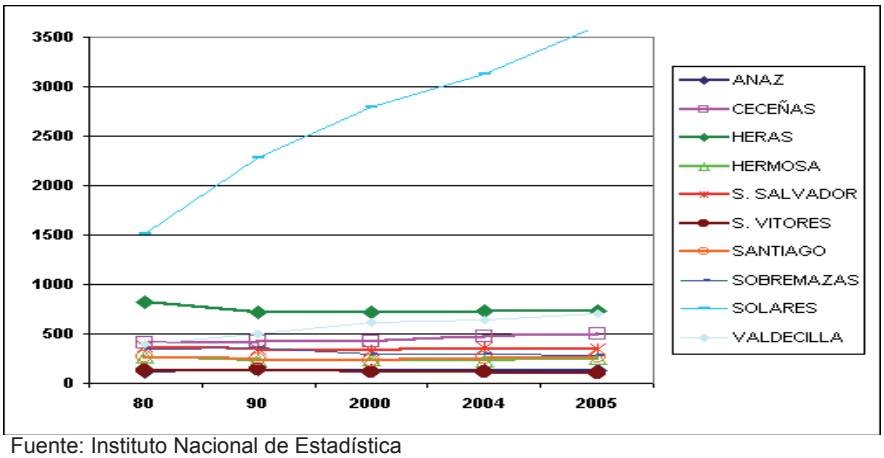
Tales ritmos en el aumento de población se explican por el fenómeno global en toda la comarca (Bahía), en su parte mayor, por tratarse de habitantes de la ciudad de Santander que, en este mismo tiempo, ha ido perdiendo habitantes y otra de procedencia rural.

Las características genéricas de la nueva población son, en su caso, matrimonios jóvenes con pocos hijos, (1 ó 2), con trabajo 1,5 miembros por unidad familiar, con mediano poder adquisitivo que adquieren viviendas del tipo unifamiliar en urbanizaciones o actuaciones asistemáticas. En el otro extremo, se sitúan otro grupo de habitantes similar a los anteriores, con menor ratio de trabajo por unidad familiar (1,1) y menor adquisitivo que ocupan viviendas de tipo plurifamiliar o colectivo.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

EVOLUCION POBLACIÓN POR NÚCLEOS



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

7.7.1.- La evolución de la población.

Para los datos que se incluyen en el documento presentado para la obtención del Informe de Impacto Territorial (DPOIIT, Abril de 2.006) se utilizaron los correspondientes al año 2.005 para el censo de población (6.925 hab. Fuente ICANE) y para el número de viviendas existentes y se extrapolaron, desde los datos de 2.001 los correspondientes a viviendas ocupadas, secundarias y vacías. De acuerdo con estos datos, se obtenía como población máxima estacional la cifra de 9.562 habitantes, con un máximo de 2.637 habitantes estacionales.

A día de hoy, pasados más de dos años de la redacción del Informe, en un Municipio con un notable incremento en la actividad del sector turístico (Manantial de

CVE-2011-1810

Fuencaliente, casas rurales, etc.), además de una apreciable tasa de incremento de la población, conviene volver a calcular la capacidad máxima de acogida, en evitación de que la supuesta para el año horizonte quede obsoleta, especialmente en el momento en que se están poniendo en servicio actividades que hasta ahora no eran muy significativas aunque lo serán con claridad en el futuro, haciendo del Municipio uno de los mas significativos de Cantabria en este sector.

La evolución de la población, con datos actualizados del ICANE es:

Año	Hab.
2.004	6.677
2.005	6.925
2.006	7.201
2.007	7.339
2.008	7.393
2.009	7.565

Las tasas de crecimiento interanuales han sufrido notables variaciones desde máximos del 4 % en 2.006 a un más modesto 2,2 % actual.

7.7.2.- Las personas ocupantes de cada vivienda.

Otro aspecto característico es el número de personas ocupantes de cada vivienda, tendencia descendente en los últimos años, pudiéndose estimar en 3 personas por vivienda, frente a los 3,18 que el Instituto Cántabro de Estadística atribuye para el 2.001 con el que se redactó el documento para la obtención del Informe de Impacto Territorial en 2.006. Este número, aunque seguramente mantiene la tendencia a la baja en relación a la población residente, dado lo significativo de la población estacional en el Municipio y, por lo tanto, la ocupación mas alta de los alojamientos hoteleros, segundas residencias, etc., (además de otros fenómenos relativos a la inmigración, etc.), para el año horizonte puede estimarse como constante en 3 habitantes por vivienda.

7.7.3.- La capacidad máxima de acogida.

Con todo ello, si recalculamos la capacidad máxima de acogida en la actualidad encontraremos una significativa variación sobre los datos del documento para la obtención del Informe de Impacto Territorial:

Datos de la población existente para 2.008

Residente	Censo de población	7.500
	Nº de viviendas ocupadas	2.500
Estacional	Nº de viviendas desocupadas o vacías	438

CVE-2011-1810

	Nº de viviendas secundarias	246
	Plazas hoteleras, hostales, pensiones, posadas	450
	Plazas en Casas rurales	40
	Plazas camping	0

La aplicación de la ecuación propuesta en el POL, en la que los habitantes atribuidos a las viviendas desocupadas y secundarias a los efectos del cálculo de la capacidad máxima se estima en 4, seguramente por entenderse que este tipo de ocupación (estacional, con participación de invitados, familiares etc.) resulta más significativa que para la población residente, nos da:

Cam = P + Vs * 4 + Vd * 4 + Plc + Plh = 7.500 + 246 * 4 + 438 * 4 + 0 + 500 = 10.736 hab., en la que:

P: población censada.
Vs: el número de viviendas secundarias.
Vd: el número de viviendas desocupadas o vacías.
Plc: el número de plazas de camping.
Plh: el número de habitaciones en hoteles, hostales, casas rurales, etc.

La capacidad máxima de acogida actual respecto al censo es de 3.236 hab., por lo que el coeficiente que se extrae es 10.736 / 7.500 = 1,43.

Este valor supera al anteriormente aportado en 2.006 (1,38), acercándonos mucho mas a la realidad del Municipio.

7.7.4.- El techo poblacional previsto en el PGOU.

El siguiente aspecto que debe ser aclarado es el relativo al techo poblacional previsto en el PGOU que, al contrario que el censo de población y el número de viviendas, no ha sufrido variación estos dos años, ya que la propuesta en este aspecto no ha sufrido variación respecto a la presentada en el documento para la obtención del Informe de Impacto Territorial.

En la estimación que se hace en el Informe de Impacto Territorial se parte del criterio de que la población (y el parque de viviendas) actual, sumada a la que en el futuro habite en los suelos urbanos exentos y en los urbanizables y por todos los conceptos, compondrá la población horizonte del PGOU. Debe decirse que esta forma de cómputo no es homogénea pues viene a suponer que el actual uso y densidad de las zonas urbanas consolidadas se va a mantener sin variación, sin tener en cuenta que:

- Cuando se efectúen operaciones de reposición, la densidad del PGOU puede ser menor que la actual.

- En algunos casos el suelo urbano no consolidado, no es suelo exento, sino suelo pendiente de operaciones de reforma interior.

CVE-2011-1810

- Algunas edificaciones pueden ser englobadas y asimiladas dentro del suelo urbanizable.

Creemos, por el contrario, que las determinaciones del PGOU ofrecen la posibilidad de estimación del año horizonte con transparencia y nitidez, de acuerdo con los parámetros atribuidos a cada suelo, introduciendo las correcciones adecuadas por esponjamiento y oportunidad espacial, atribuyendo al modelo la capacidad de auto-adaptación que el plan tiene, en definitiva, la manera objetiva de calcular el alcance de las determinaciones, asumiendo la convención de que el Municipio de futuro es el representado en los planos y demás documentación en toda su integridad, para todos los usos, para todas y cada una de las edificaciones, para todas y cada una de las circunstancias en las que se encuentren los edificios, las viviendas, la ocupación de temporada, el turismo, etc.

Es en este sentido que, de acuerdo a lo establecido en el cómputo zonal y por núcleos, las previsiones techo, tanto de población como de vivienda del PGOU son:

PREVISIONES DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO		Nº viviendas posibles	Población
Suelo urbano	S. Urbano Consolidado	3.197	9.591
	S. Urbano No Consolidado	251	753
	Total Urbano	3.448	10.344
Suelo urbanizable	S. Urbanizable Delimitado	3.878	11.634
	Total Urbanizable	3.878	11.634
Total Municipal		7.326	21.978

La población total estimada en el año horizonte asciende a 21.978 (*) habitantes, con una dotación por vivienda de 3 habitantes que se mantendrá constante pues, aunque baje en las viviendas habituales en unos casos (jubilados, jóvenes, familias monoparentales, etc), en otros tenderá a la compensación (Inmigración, etc.) y subirá en las temporales por efectos de las características propias del turismo, etc. De la capacidad de acogida estacional estimada en el año 2008, y considerando el coeficiente de 1,43 calculado anteriormente que, con suficiente aproximación puede estimarse constante, se obtendría una población estacional de 6.609 hab y una población permanente de 15.369 hab."

A la vista de estos datos, la consideración del aumento poblacional que se prevé desde 7.500 habitantes censados (10.736 si incluimos la máxima punta estacional) en 2.008 hasta 15.369 habitantes (21.978 de máxima) en el año horizonte del PGOU, se hace plausible por ser un crecimiento razonable que sitúa la población en poco menos del doble de la actual. Que el planeamiento disponga, para núcleos de pequeña/mediana entidad, crecimientos de este orden resulta adecuado y conveniente para la consecución simultánea del objetivo de sostenibilidad y eliminación de tensiones en el crecimiento, con una adecuada oferta de suelo y diversos ámbitos de crecimiento, alternativas en diferentes núcleos, etc.

CVE-2011-1810

La demanda futura de vivienda estacional, alojamiento turístico, etc., excepción hecha del uso de camping, hoy inédito y que no parece muy significativo en el futuro, se incluye en su totalidad dentro del parque total de la edificación que el plan computa, dado que su incorporación en las distintas clases de suelo sustituye en parecidas densidades a los genéricos usos residenciales a los que desplaza en cada zona, con la excepción del uso posible hotelero en medio productivo que es compatible, pero que, a los efectos del cómputo de viviendas equivalentes, resulta poco significativo.

7.7.5.- Los conceptos que el PGOU utiliza en la programación del crecimiento.

La población de 21.978 habitantes que se ha previsto para el municipio de Medio Cudeyo con los crecimientos previstos, así, sin matices, es una estimación atemporal tal como está planteada. Los procesos de desarrollo urbanístico y ocupación real de las edificaciones se dilatan lo suficiente para permitir implementar las infraestructuras generales de soporte de éstos, debiéndose, como es el caso, planificarse con antelación, adaptándose y corrigiéndose cuando así lo haga el propio Plan General.

El techo poblacional, el año horizonte de la programación, los periodos donde se sitúan los desarrollos predefinidos, las circunstancias espacio-temporales que hacen aconsejable la modificación o la revisión del Plan, etc. son los elementos que el Plan utiliza como datos básicos para justificar los desarrollos, las dotaciones, los servicios de infraestructura, etc.

7.7.6.- Comparacion de las previsiones del PGOU.

De la comparación del planeamiento que se revisa (NNSS-83) con el presente PGOU se obtiene, a igualdad de valores en los parámetros de medida (los empleados por el PGOU), el cuadro siguiente:

		PGOU	%	NNSS-83	%
En todo el Municipio	Habitantes/Vivienda	3,00		3,00	
	Total Viviendas	**7.326**		**5.416**	
	Urbano Consolidado	3.197			
	Urbano No Consolidado	251			
	Total Urbano	3.448	47,07	4.733	87,38
	Urbanizable Delimitado	3.878			
	Total urbanizable	3.878	52,93	683	12,62
	Total Habitantes	**21.978**		**16.249**	
Solo en Solares+Sobremazas+Valdecilla	Viviendas	5.300	72,35	3.935	72,64
	Habitantes	15.900		11.804	

Nótese como las determinaciones de las NNSS-83 vigentes, según la estimación real efectuada, son significativamente próximas a las dispuestas por el PGOU en la zona

CVE-2011-1810

central del Municipio y el esfuerzo que se realiza por equilibrar y distribuir mejor la población y, en general, los usos por todo el Municipio.

PREVISIONES DEL PGOU DE MEDIO CUDEYO		Nº viviendas posibles	Población
Suelo urbano	S. Urbano Consolidado	3.197	9.591
	S. Urbano No Consolidado	251	753
	Total Urbano	3.448	10.344
Suelo urbanizable	S. Urbanizable Delimitado	3.878	11.634
	Total Urbanizable	3.878	11.634
Total Municipal		7.326	21.978

7.8.- DEFINICIÓN DEL CARACTER DE LOS DESARROLLOS.

De la consideración y valoración de diferentes aspectos surge el esquema básico del municipio. Los mas importantes son la obligación de adaptación al marco legal vigente, la adaptación a las grandes infraestructuras (Autovía A-8, Autovía Ronda, Autovía del Cantábrico, etc.), el agotamiento y obsolescencia del planeamiento anterior, la necesidad de un encaje armónico en simbiosis con el área metropolitana de la Bahía, la necesidad de intervenir en la inevitable transición del núcleo central de Solares-Valdecilla desde la actual situación heterogénea de pueblo en crecimiento hacia un modelo de pequeña ciudad, cabecera de comarca y, en general, la necesidad de solución de carencias en materia de dotaciones, servicios, accesibilidad, etc., y la de corrección de situaciones anómalas. El ámbito en el que se sitúan los diversos escenarios está enmarcado por las grandes infraestructuras, autopistas, carreteras y ferrocarril, sobre un escenario limitado por la presencia litoral, fluvial y del macizo de Cabarga, con estructura lineal en la zona noroccidental, de poco fondo por la extraordinaria presencia de las infraestructuras sobre el corredor y la inmediatez de las pendientes de Cabarga, que se abre algo mas en su límite este sobre el pueblo de Heras; en la confluencia de carreteras, un centro poblacional principal Solares-Valdecilla enmarcado por las autovías actuales y futuras y, con menor entidad, pequeños núcleos en el sur y este del anterior, para crecimientos muy reducidos, incluso a pesar de que algunos (San Vitores y Anaz) se encuentran con la presencia de la nueva autopista del Cantábrico y el enlace Solares-Sur. Los límites de las diferentes zonas son extraordinariamente rígidos, ya sea por el trazado de las infraestructuras o por la presencia de elementos naturales como ría/ríos, montes, etc., o como en otro caso, por las áreas de suelo protegido.

En el programa de actuación se establece un concreto plan espacio-temporal definido en el que, además de los desarrollos prioritarios fijados concretamente por el Plan con un fin específico, se establecen las condiciones para la puesta en marcha del resto de los desarrollos, de forma que se vayan consiguiendo los objetivos en materia de infraestructuras, dotaciones, restauración ambiental y otros.

Pues bien, una vez considerados todos estos elementos, se reelabora el análisis global, llegándose a la consecuencia de que el territorio que se necesita clasificar para

CVE-2011-1810

desarrollar usos residenciales y productivos dentro de los límites legales y con arreglo a tipologías habituales en la zona coincide prácticamente con el susceptible de ser transformado, y eso ahora y también de cara al futuro, debido a las fuertes limitaciones zonales, ambientales, sectoriales, etc.

Esta consecuencia tiene una gran importancia de cara al futuro pues supone que el equilibrio que el PGOU propone entre suelos no transformados y suelos con intervención no sufrirá alteraciones de gran significación o alcance en posteriores revisiones, limitándose los planes futuros a modular la densidad dentro de los mismos ámbitos actuales, en función de las necesidades o posibilidades. En definitiva, el modelo es sostenible al plantear espacio suficiente para satisfacer las necesidades actuales para un correcto desarrollo, sin concesiones ni excesos, dándose la circunstancia de que, por razones de limitación o de protección, también será el espacio disponible en el futuro.

8.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

En el Plano denominado M-1 puede verse la Estructura General del Territorio, que presenta las siguientes líneas maestras:

a) Ejes principales y comunicaciones a los núcleos, partiendo de la red de autovías y carreteras. Implantación y mejora de los transportes públicos y privados.
b) Parque del macizo de Peña Cabarga.
c) Zona Norte: comunicaciones y contacto con grandes áreas productivas de ayuntamientos limítrofes. Núcleo central: carácter de “ciudad”.
d) Resto de núcleos: mantenimiento del modelo “pueblo”.
e) Acondicionamiento de itinerarios.
f) Amplias dotaciones deportivas localizadas, una en eje Norte y otra en la zona Central. Realizaciones puntuales en cada núcleo.
g) Protección de los Ríos – Rías y paseos de ribera integrados con dotaciones.
h) Realización de dotaciones asistenciales y culturales.
i) Escena urbana: previsión de trazado y secciones de la vialidad. Creación de zonas integradas de usos comercial/residencial. Viviendas sociales.
j) Nuevos emplazamientos de suelo productivo.
k) Asunción de las protecciones en extensión y grado de la costa, Parque Natural, altos, ríos y espacios agrícolas del centro del Municipio y fondo Sur.
l) Integración de redes y sistemas con el urbanismo comarcal. Aspectos de continuidad y complementariedad.

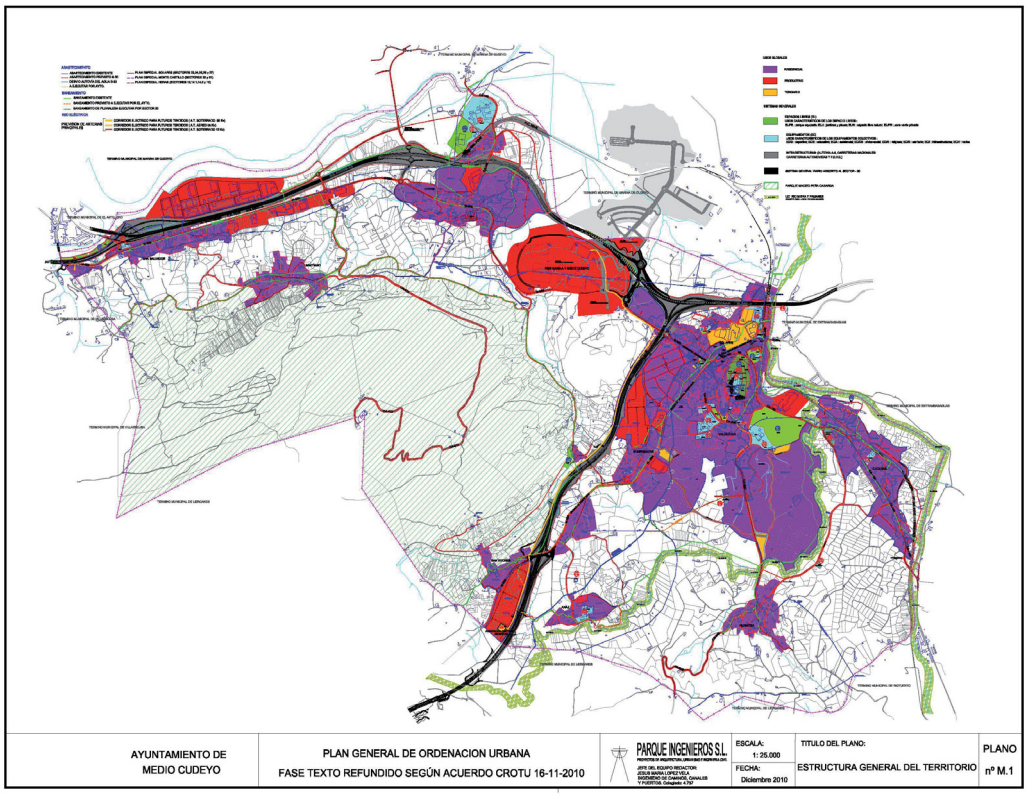
8.1.- LA DISTRIBUCION GENERAL DE USOS GLOBALES.

8.1.1.- Desarrollos Residenciales.

En este escenario el PGOU, con respeto a la capacidad de carga, debe determinar el modelo de crecimiento, el que, el cuanto y el cuando del proceso urbano.

Primero se han considerado los factores de crecimiento endógeno como evolución de la población, de las actividades, de las comunicaciones, etc. Después se han valorado las distintas actuaciones territoriales, las que desarrollan otras administraciones y las que

CVE-2011-1810



CVE-2011-1810

generan actividad en otros municipios y en la comarca, en general. Finalmente se han estudiado las posibilidades que en materia de Industria, de turismo, de actividad en general, pueden producir en el inmediato futuro la ampliación de las grandes vías de comunicación y el ferrocarril, especialmente. El resultado de todo ello es el modelo descrito en los planos que, a grandes rasgos, puede describirse como:

- En la zona central Solares-Valdecilla y la parte norte de Sobremazas (unida a los anteriores ya en el planeamiento de 1983), desarrollos de vivienda colectiva y usos de agregación social (comercial, servicios, etc.) especialmente en zonas consolidadas y en otras nuevas entre el núcleo tradicional y la autovía, tanto al oeste como al norte. El resto del área, con desarrollos de vivienda unifamiliar, de acuerdo con el modelo actual.

- En el corredor de Heras, usos residenciales unifamiliares y productivos, de poco fondo, excepto en Heras.

- En los núcleos al sur y este de Solares usos residenciales unifamiliares.

8.1.2.- Desarrollos de las actividades industriales.

En las NNSS-83 que se revisan el suelo dispuesto para uso productivo alcanzaba las 37,4 Ha en urbano y 10,7 Ha en urbanizable, en total 48,1 Ha. Sus emplazamientos eran San Salvador (conocido como polígono de Heras), recta de Heras (uso mixto residencial-industrial), Heras (Margutsa) y Valdecilla/Ceceñas (Bimbo). El grado de ocupación actual de los diferentes ámbitos rebasa el 70 %. Los usos mas característicos son los de pequeñas naves almacén, construcción, automóviles, muebles, cartonajes, alimentación, transportes, talleres, tecnología, etc.

Sin variar la especialización de los usos actuales, el Municipio de Medio Cudeyo, situado sobre los más importantes ejes de comunicaciones de la Bahía, en contacto con zonas industriales actuales o en proyecto en sus límites con Marina de Cudeyo, Entrambasaguas, Riotuerto y Astillero, presenta una inmejorable posición para la mejora, continuación y optimización de la anterior política industrial, que se ha manifestado como muy adecuada. Hasta tal punto se demostró correcto el análisis que el PGOU viene haciendo (aprobación inicial de 2.003 y aprobación inicial de 2.005) proponiendo desarrollos de suelo productivo, que la misma Ley del Plan de Ordenación del Litoral hace suyo este criterio, localizando entre Marina y Medio Cudeyo un gran polígono industrial, que solo en Medio Cudeyo supera las 63 Ha.

En el inicio de los trabajos de revisión del Planeamiento Municipal de Medio Cudeyo, se estimaba adecuado duplicar el suelo actual de uso productivo, como mínimo para que, junto con el suelo vacante actual, se pudiese mantener la proporción actual con relación a la población en el futuro, de acuerdo a las estimaciones demandas concretas y sondeos realizados por el Ayuntamiento. Pero es que, además, dado el carácter de centro comarcal de servicios y actividad comercial de Solares, la ejecución por la administración regional del polígono El Bosque, colindando con Solares, introduce desequilibrios a la comarca, dándose una situación en la que en un municipio se reciben las actuaciones industriales y en el contiguo se ponen los servicios y las infraestructuras. Este supuesto debe ser corregido con una decidida política de suelo industrial, con todos los matices que se quiera, pero de carácter autónomo, máxime cuando se anuncia la realización de una

CVE-2011-1810

gran actuación de ámbito comarcal, sin que ello colisione necesariamente con las disposiciones del PGOU, ni en usos, especialidades, tipologías, etc., antes al contrario, interactúa con ellas, generando actividad. El suelo dispuesto en el PGOU, que alcanza a 44 Ha en cuatro emplazamientos de suelo urbanizable delimitado productivo, además del existente en la actualidad (44 Ha) en suelo urbano, se reparte territorialmente de forma equilibrada, sobre todos los núcleos, atendiendo a todas las particularidades de cada zona, en privilegiada situación con respecto a los accesos a las grandes vías de comunicación, el ferrocarril, etc., sin que su presencia genere interferencias o afecciones a los distintos ámbitos urbanos.

8.1.3.- Descripcion pormenorizada de los ambitos de suelo productivo.

1).- Suelo urbano productivo de San Salvador (Polígono de Heras).

Se trata de suelo urbano por desarrollo de suelo urbanizable procedente de las NNSS del 83, con una notable implantación en la última década, con tendencia a la especialización de industria-escaparate, por efecto comercial de su fachada a la A-8 y a pequeños-medianos talleres y almacenes. Su emplazamiento supone una clara intromisión en la zona ribereña de la Ría, que hoy no sería posible desarrollar. Su acceso único actual procede de la N-635. A pesar de lo discutible de su posición, tiene a su favor que su emplazamiento, desde el punto de vista de la separación de usos, por la intercalación de la A-8 y Feve ante el núcleo de San Salvador, resulta positivo, especialmente si se tiene en cuenta que la autovía y el ferrocarril han acabado con cualquier pretensión de salida libre al litoral del citado pueblo.

El planteamiento del PGOU es el de conservar la clasificación actual, completando su desarrollo de acuerdo a las determinaciones propias de su Plan Parcial, con el máximo respeto a la legislación actual, incluso lo que pudiera disponer en el futuro la acción judicial en la cuestión suscitada por Costas relativa al desarrollo del llamado “Polígono de Heras”, introduciendo como mejora fundamental un acceso directo a la A-8, a través del nuevo enlace de Heras, sin afecciones de tráficos industriales a los núcleos de San Salvador y Heras, respectivamente.

2).- Suelo urbano productivo de la recta de Heras.

El uso es recurrente en el planeamiento municipal, a pesar de lo inadecuado del terreno para usos industriales, con la presencia de las primeras pendientes de Cabarga. Con mayor justificación comercial en el pasado, por el contacto con la N-635, presenta algunas realizaciones de naves tipo escaparate, muebles, almacenes, etc. Lo inadecuado del terreno se une a la doble calificación que ha ostentado de urbano productivo-residencial, mixtura nada recomendable que genera y generará permanentes conflictos.El PGOU propone, después de sucesivas propuestas mas excluyentes, el mantenimiento del uso productivo actual, con una estricta regulación de accesos, según las condiciones de autorización del Mº de Fomento.

En algún caso, como consecuencia de la aceptación por la Corporación de alegaciones sobre el caso, se proponen unidades de actuación separadas, cuya delimitación obedece al hecho de que, contando con las mismas o parecidas características de los suelos adyacentes en materia de servicios, presentan la necesidad

CVE-2011-1810

de realizar los accesos a la N-635 en las condicione ya citadas de autorización por el Ministerio.

3).- Suelo urbano productivo de Heras-Pueblo.

Procede también del desarrollo de un sector de suelo urbanizable de las NNSS-83. Está ocupado por edificación industrial (naves) y aparcamientos para empresas de transportes, etc. Dado cómo se ha ido desarrollando la autovía (con un trazado en las NNSS-83 que nada tiene en común con el existente), este uso productivo ha quedado ocluido, sin posibilidad de expansión, constreñido por la A-8, entremezclado con usos residenciales, únicamente justificado por la presencia en su contacto del enlace de Heras, que le facilita los accesos directos a la A-8. En el futuro, sin embargo, tal situación va a sufrir un cambio trascendente por razones de mayor alcance, trasladándose el enlace a un aposición idónea, de acuerdo con la legalidad, las necesidades de accesos de la comarca y el principio de no intrusión de los tráficos comarcales en los núcleos.

Las circunstancias anteriores hacen que el ámbito se considere como poco adecuado, a pesar de lo cual, dado que por tres de sus límites contacta con vialidad y el cuarto es suelo urbanizable susceptible de diseñar la suficiente protección o enmascaramiento, el PGOU considera que debe mantenerse el uso actual resumido estrictamente a su ámbito y con las consideraciones adecuadas sobre limitaciones de las zonas productivas en contacto con zonas residenciales.

4).- Suelo urbano productivo de Valdecilla-Ceceñas.

Procede, igualmente, del desarrollo de un sector de suelo urbanizable de las NNSS-83. Está ocupado por edificación industrial (naves) y aparcamientos para empresa alimentaria (Bimbo). Su ubicación no es demasiado adecuada dada la influencia fluvial de la desembocadura del Pámanes y la necesidad de separación de Solares del Núcleo de Ceceñas. Este polígono, que en la actualidad, a la luz de las consideraciones actuales, no sería posible desarrollar, se mantiene en el PGOU como suelo urbano productivo, con la incorporación de un importante corredor de salvaguarda ambiental en la entrega del Pámanes al río Miera.

5).- Suelo urbanizable productivo, Sector 31 en Sobremazas.

Este ámbito se ha diseñado partiendo de la estructura y configuración del terreno en relación a la influencia que la autopista supondrá en él. Primero se analizó la incidencia que un uso no residencial supondría en los próximos sectores residenciales del oeste de Solares, localizándose al efecto un corredor verde, sobre el que se asienta la vialidad, corredor que discurre por una divisoria de cuenca, también divisoria de cuenca visual, adecuado al objetivo del enmascaramiento. Se considera al efecto, más adecuado el uso productivo que el residencial para una zona con orientación hacia el suroeste (cuenca del Cubón), donde la incidencia visual y sonora de la nueva autopista del Cantábrico puede ser intensa. Con objeto de aminorar la presencia del uso productivo en Sobremazas, el PGOU dispone la localización de los equipamientos y espacios libres en las zonas en contacto con los suelos residenciales, como complemento a las dotaciones propias del núcleo. El sector limitará las actividades y usos de acuerdo con las consideraciones y limitaciones de las zonas productivas en contacto con zonas residenciales. Otro aspecto

CVE-2011-1810

sustancial que ha considerado el Plan es la creación de accesos independientes al sector, en evitación de mezcla del tráfico específico del polígono con los de las zonas urbanas.

6).- Suelo urbanizable productivo, Sector 39 en Anaz.

El sector ha cambiado ligeramente su ubicación desde el emplazamiento previsto en la aprobación inicial, como consecuencia del cambio de trazado de la nueva autopista del Cantábrico introducido recientemente, pasando de la zona al este de la Autovía a la posición actual al oeste, entre la N-634 y la nueva autopista del Cantábrico. En PGOU valora como más adecuada ésta última posición, especialmente por la facilidad de los accesos y por considerar el planteamiento que el vecino Municipio de Liérganes hace en su PGOU para la ubicación de un sector de suelo productivo al norte de Pámanes, adyacente al Sector 39. En el emplazamiento anterior y en el actual, el Plan valora como positiva la cercanía del enlace Solares-Sur, la conveniente separación de usos, su situación discreta con relación a los impactos visuales, como consecuencia del enmascaramiento que al polígono le va a producir la propia autopista del Cantábrico, su importancia en el equilibrio estratégico que producirá en el despliegue de la política municipal de desarrollos productivos, etc. La variación en el emplazamiento del ámbito del Sector 39, introducida para el documento de Aprobación Provisional, tiene la consideración de “cambio sobrevenido” por variación impuesta en planes o proyectos de rango superior, no siendo por lo tanto un cambio significativo. El tamaño, diseño y significación del sector se han mantenido casi sin variación, en todo caso.

7).- Area del PSIR AIE/PRO compartido Marina-Medio Cudeyo.

Se trata de una zona impuesta por la Ley 2/2.004 del Plan de Ordenación del Litoral, por la que se crea un área de actuación integral estratégica productiva de índole y significación regional, con criterios dimensionales y de planificación relativos a ese contexto que, aunque afecten y graviten sobre el planeamiento municipal, deben considerarse con fines diferentes a los del PGOU. En el momento presente, el PSIR que la desarrolla ha alcanzado la fase de aprobación definitiva, aunque no se han iniciado las obras de urbanización. En el PGOU se define el ámbito como suelo rústico ordinario, aunque se incorpora la urbanización aprobada.

Desde el punto de vista de su incidencia en el PGOU de Medio Cudeyo pueden hacerse las siguientes consideraciones:

Se trata de una realización de suma importancia para el conjunto de la comarca en la creación de actividad, por su efecto en el tejido productivo municipal, en las previsiones del Plan, todo ello siempre que no se dirija a la competencia directa con los usos y especialidades buscadas y patrocinadas por el PGOU, en cuyo caso, supondría un sobredimensionamiento indeseable. Este no es el caso, dado que el PSIR se crea y dirige para actividades específicas relacionadas con la logística, con dimensiones, usos, partícipes, etc. distintos a los del PGOU.

La amplitud del PSIR, la generación de actividad va a suponer un gran incentivo para el Municipio de Medio Cudeyo, esperándose que parte de la población que desplace (no se considera, en todo caso, muy significativa a corto plazo), se asiente en el Municipio suponiendo, a la manera del recientemente creado polígono “el Bosque”, la consolidación del carácter de capitalidad de Solares, entre otras consideraciones. Una correcta solución al problema de los accesos para los tráficos generados en y hacia el PSIR supondrá la

CVE-2011-1810

adecuada asimilación por la red viaria del incremento notable del tráfico, especialmente de pesados, sin interferencias graves con la escena urbana.

Debe hacerse el máximo esfuerzo de asimilación del PSIR, también desde consideraciones sobre la ordenación, el techo poblacional, el territorio, las demandas de servicios y recursos, etc., evitándose el desequilibrio que pudiera suponer limitaciones abusivas a los desarrollos propios previstos, mientras que el municipio sufre una profunda incidencia con instrumentos no propios de obligada implantación.

Durante la tramitación del Plan General, y en base a la Memorial Ambiental o los distintos informes emitidos se ha procedido a la supresión del suelo urbano productivo del Cubón en Heras; suelo urbanizable productivo, Sector 6 en Heras; y suelo urbanizable productivo, Sector 21 en Solares.

8.2.- SISTEMAS GENERALES DEL PLAN.

8.2.1.- Sistemas Generales de Infraestructuras de Transporte.

De la relación de sistemas generales viarios y ferroviarios previstos por el PGOU, los mas significativos son los relativos a las ampliaciones de la red de autovías, A-8 y Autovía del Cantábrico, hoy en ejecución ambas infraestructuras, con diferentes fases de ejecución, todos ellos dependientes del Mº de Fomento. La ejecución de la vialidad de penetración Heras-Gajano, de características regionales al afectar a dos Ayuntamientos, depende de la ejecución del nuevo enlace de Heras, previsto para la fase correspondiente de la Autovía ronda.

Sistema Viario propuesto.

Analizados los aspectos básicos de la actual estructura del territorio y detectadas las líneas sobre las que gravitará el desarrollo previsible, resulta absolutamente necesario la ejecución de vialidad principal de interconexión de todos los núcleos de forma que se asegure la articulación territorial, favoreciéndose la introducción en los trayectos de los lugares apartados del Municipio, lo que puede asegurar la red de transporte público, escolar, etc. y diversificar los accesos, evitando la excesiva sobrecarga de algunos. Para ello seria precisa la implantación de:

Un primer eje desde la N-634 hacia el sur de Valdecilla, carretera de Hermosa y de esta a la zona sur de Ceceñas.

Un segundo eje que permita la incorporación directa hacia Anaz y, posteriormente, su incorporación al eje anterior.

Deben estudiarse las variantes necesarias en cada núcleo, así como la prioridad de determinados accesos en Santiago de Heras, Sobremazas, San Vitores y Ceceñas.

El diseño de estos viales colectores deberá responder al de carretera de no mayor velocidad específica de 60/80 Km/h, protegiéndolos del avance de la edificación con líneas de edificación equivalentes a las de la Red Regional en el medio Rural.

CVE-2011-1810

PROPUESTAS:

- Nuevo eje de penetración entre la N-635, la A-8 y Gajano: (intermunicipal).
- Nuevo enlace en la A-8 en Heras.
- Tratamiento de travesía en San Salvador y Heras y Solares.
- Itinerario Anaz-Hermosa-Ceceñas.
- Anillo Nordeste en Ceceñas.
- Remodelación del enlace de la N-634 (Autovía del Cantábrico) / A-8. Solares. Eliminación de los tráficos de pesados por el centro de Solares. Solución al acceso de la AIE/PRO a las vías de gran capacidad.
- Acceso complementario por el sur a las zonas deficitarias de San Salvador y Heras desde la N-635.
- Vía de servicio sobre la N-634 en la zona de Sobremazas / Solares, para facilitar la salida de la futura industria en la zona de Sobremazas.

En cuanto a los sistemas generales viarios de titularidad municipal, nueva carretera entre Anaz y Hermosa, colector sur de la recta de Heras, etc., su ejecución se prevé a medio plazo, con financiación municipal y regional, dada la importancia y significación que tienen para la consecución de un municipio correctamente comunicado y articulado en una red adecuada de comunicaciones y transportes. Para la realización de sistemas generales dotacionales, las previsiones son todavía mas cercanas, dado el extraordinario grado de obtención, e incluso de urbanización y/o edificación actuales.

Sistema General Ferroviario.

Actualmente la línea ferroviaria FEVE une Santander y Orejo sobre la dirección general de Bilbao, pasando por el apeadero de San Salvador y la Estación de Heras, dentro del Municipio de Medio Cudeyo. Además, la línea se bifurca desde Orejo hasta Liérganes, pasando por las estaciones de Solares y Ceceñas.

La línea Santander-Basurto, dispone de:

1. Apeadero de San Salvador, en el límite oeste del Municipio de pequeña entidad y muy difícil acceso.
2. Estación de Heras, en el límite norte del Municipio.

La línea Orejo-Liérganes, dispone de:

1. Estación de Solares.
2. Estación de Ceceñas.

En el horizonte del Plan se pretende la consecución de los objetivos siguientes:

- Mejora en el servicio a los usuarios.

- Mayor coordinación con los planes y previsiones del transporte ferroviario, en los crecimientos de los usuarios en determinadas áreas, en su integración comarcal, a corto y medio plazo.

- La puesta en marcha de elementos de intermodalidad.

CVE-2011-1810

- La definición de las mejores y más adaptadas propuestas sobre estaciones apeaderos, etc.

- Una ambiciosa actuación en materia de seguridad, con un plan coordinado de supresión de pasos a nivel, que culminarán en su eliminación total.

- Colaboración en la creación de algunos equipamientos comunes a las necesidades de los usuarios del ferrocarril y a la población en general.

- Colaboración en iniciativas municipales en cuanto al ocio, el deporte, el turismo, etc, tanto para los habitantes del Municipio como para visitantes.

Se han tenido en cuenta las previsiones que existen en la zona de alta concentración de infraestructuras de la llamada "recta de Heras", con el tratamiento del corredor ferroviario y sus instalaciones anexas, incluida la previsión de desdoblamiento de las vías.

Se señalan a continuación algunos aspectos específicos que se proponen:

- Cambio de emplazamiento del apeadero de S. Salvador y accesos.

Ante el futuro desdoblamiento de vía en el tramo Astillero / Orejo, se han considerado la reserva de terrenos necesarios y se ha previsto el cambio de emplazamiento del apeadero de S. Salvador y la ejecución de los accesos hacia el mismo.

- Nuevo apeadero de la Recta de Heras/Subida Cabarga.

Ante la nueva ubicación del apeadero de S. Salvador y la distancia existente entre este y el apeadero de Heras, se propone la ejecución de un nuevo apeadero entre ambos, en la intersección del acceso a Cabarga, en el entorno de las nuevas áreas industriales y residenciales.

- Paso inferior en la Estación de Heras.

Las exigencias en la seguridad de los usuarios de las instalaciones de Heras, especialmente en coincidencia con estacionamiento de mercancías, aconsejan la construcción de un paso a distinto nivel entre andenes, evitando peligrosos itinerarios por la superficie. Igualmente, la supresión del paso a nivel para vehículos, innecesario para las comunicaciones de la zona, en cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley del Sector Ferroviario, permite mejorar la seguridad de personas y vehículos.

La necesidad de mejorar las instalaciones, en cuanto al número de usuarios, la accesibilidad y, sobre todo, la seguridad del cruce de vías, justifica completamente la oportunidad y necesidad de las obras, que se consideran urgentes por lo precario de la situación existente.

Las instalaciones actuales están determinadas por las condiciones de la vía de cruce y la posición de los andenes en relación con el paso a nivel. La supresión del mismo posibilita una cierta ampliación hacia el oeste de los andenes, hasta alcanzar los 100 metros de desarrollo considerados como óptimos. Las opciones que se presentan son la construcción de paso bajo o sobre el ferrocarril. En este caso, en el que se da la

CVE-2011-1810

circunstancia de frecuente tránsito peatonal, especialmente escolar (Granja-Escuela) o de usuarios de la nueva zona de equipamientos deportivos que, procedente del centro de Heras, utilizan el peatonal dispuesto sobre la autopista, se hacía preciso un paso cómodo de las vías, al margen de las necesidades de los usuarios del ferrocarril. La solución más aconsejable resulta ser la de paso inferior, con escaleras y rampas entre los distintos niveles de paso, calle y andén. El emplazamiento adecuado es el del actual paso a nivel.

- Vialidad y paso peatonal en la Estación de Solares. Area de aparcamientos en la Estación de Solares.

Intermodalidad. Debido a la ubicación de la nueva estación de autobuses de Solares y el área de equipamientos adyacente, se propone la ejecución de un paso superior peatonal entre las dos estaciones y un nuevo área de aparcamientos en la zona este de la Estación Feve.

- Pasos inferior y superior en Ceceñas.

La ejecución de dos pasos, inferior y superior, en Ceceñas, uno situado en el Sector 32 y otro situado en las cercanías del Sector 34, permiten eliminar cuatro pasos a nivel de la línea Orejo-Liérganes del tramo 26, el P/N nº 5 (P.K. 3,148), el P/N nº 6 (P.K. 3,312), el P/N nº 7 (P.K. 3,467) y el P/N nº 8 (P.K. 3,711), así como dar acceso a las nuevas previsiones de crecimiento (sectores: 32, 33, 34, SUNC-15, SUNC-55.1y SUNC-55.2). El paso superior se encuentra actualmente en estudio por el Mº de Fomento.

- Aparcamientos y paso superior peatonal en la Estación de Ceceñas.

Los aparcamientos mejorarán y aumentarán la zona de estacionamiento en el entorno de la Estación de Ceceñas, de un uso frecuente por la proximidad del Colegio del Apostolado Sagrado Corazón y de la Iglesia de San Vicente de Ceceñas.

El Paso superior peatonal conectará con seguridad ambas márgenes en el entorno próximo a la estación, y queda justificado no solo por la situación actual sino por los nuevos desarrollos previstos en la margen izquierda (sectores 33 y 34) y como aparcamiento para usuarios de cercanías.

- Plan de supresión de todos los P/N del Tº Municipal. Peatonal.

La ejecución de un camino de comunicación de P/N por la margen izquierda de la línea Orejo-Liérganes (tramo 26) permitirá suprimir tres pasos a nivel, el P.N. nº 9 (P.K. 3,912), el P.N. nº10 (P.K. 4,195) y el P.N. nº 11 (P.K. 4,419), aumentando la seguridad de la zona.

- Eliminación del P/N Gamonal.

Supresión del paso a nivel FEVE existente en la localidad de Ceceñas, carretera CA-161. La proximidad del paso a nivel al puente existente sobre el Río Miera, obliga a considerar en conjunto la supresión del paso a nivel con una variante al puente actual, dado que otras soluciones de planteamiento más extensivo son de mayor dificultad y coste y mucho más agresivas con relación al entorno. Las mejoras de las condiciones de trazado, anchura de plataforma, eliminación del paso a nivel, etc., necesarias para la unificación del tramo, permitirán un notable aumento de la seguridad y comodidad para los

CVE-2011-1810

usuarios. Actualmente, el proyecto del Gobierno de Cantabria (D. G. Industria), en fase de adjudicación de las obras.

Los planes concretos de desdoblamiento del ferrocarril para lo que se ha reservado terrenos, dependen del Ministerio de Fomento y de la compañía FEVE, al igual que la realización del paso elevado en Ceceñas (de próxima ejecución). Para otras obras previstas en el ámbito ferroviario se han previsto colaboraciones entre el Ayuntamiento (que gestiona la aportación de terrenos, incluidos en unidades integradas), la administración regional y la estatal.

8.2.2.- Sistema General de Espacios Libres.

La relación del sistema general de espacios libres públicos urbanos, no adscritos a unidades de ejecución, con expresión de su número indicativo, localización, superficie, titularidad actual (obtención por el Aytmo.), estado de la urbanización y porcentaje en relación a la totalidad, es:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG V-n	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	% COMPUTO
V-1	EL/J	San Salvador	10.927	10.927	no	No	4,15
V-10	EL/N	Ceceñas	19.574	19.574	si	Si	7,43
V-17	EL/N	San Vitores	7.835	7.835	si	Si	2,98
V-22	EL/PE+EL/J	Solares-Valdecilla	2.360	2.360	si	Si	0,90
V-23	EL/PE	Solares-Valdecilla	9.818	9.818	si	Si	3,73
V-26	EL/PE	Solares-Valdecilla	4.932	4.932	si	Si	1,87
V-29	EL/J	Solares-Valdecilla	6.344	6.344	si	Si	2,41
V-30	EL/PE	Solares-Valdecilla	111.476	111.476	si	Si	42,34
V-31	EL/PE	Solares-Valdecilla	48.958	48.958	no	No	18,60
V-32	EL/PE	Heras	41.055	41.055	si	Si	15,59
TOTAL			**263.279**	**263.279**			**100,00**
TOTAL SUELO YA OBTENIDO					**203.394**		**77,25**
TOTAL SUELO A OBTENER					**59.885**		**22,75**
TOTAL SUELO YA URBANIZADO						**203.394**	**77,25**
TOTAL SUELO A URBANIZAR						**59.885**	**22,75**

Las siglas corresponden a:

- Notación en los planos: **SG V-(nº)**
- EL/PE: Parque equipado
- EL/J: Jardines y plazas
- EL/N: Espacios libre natural
- EL/PR: Zona verde privada

CVE-2011-1810

El listado anterior se refiere a suelos dispuestos generalmente en el ámbito del suelo urbano no adscritos a ninguna unidad de ejecución. El sistema de obtención de suelo es el de adquisición directa por cualquiera de los medios legales que se describen en las Ordenanzas. El coste de adquisición y urbanización de los suelos no obtenidos o no urbanizados se justifica, detalla y valora en el Estudio económico-financiero.

Para una población de 21.978 habitantes en todos los tipos de suelo en el año horizonte, la cuantía de suelo de sistema general de espacios libres públicos es:

263.279 m^2 : 21.978 hab. = 11,98 m^2/hab.

Con la cuantía que el PGOU dispone de suelo de sistema general de espacios libres habría suficiente para cubrir los estándares legales de una población de:

263.279 m^2 : 5 m^2/hab = 52.655,80 hab.

Para su localización concreta se ha partido de los siguientes criterios:
- integración preferente en la zona urbana consolidada.
- continuidad de su uso histórico como espacio libre público.
- distribución homogénea en cada núcleo y por zonas.
- accesibilidad a todo tipo de personas.
- servicio al conjunto de los ciudadanos.
- posibilidad de que en los S.G. con pendientes superiores al 20 % se contemplen obras que permitan su utilización en algumos tramos

Cada una de las zonas del sistema general de espacios libres públicos se ha estudiado particularmente. La justificación concreta que ha llevado a que el PGOU determinase la incorporación al sistema general de las nuevas zonas es:

V-1 EL/J San Salvador 10.927 m^2.Se trata de una zona no obtenida todavía y, por lo tanto, no urbanizada. Supone el 4,15 % del total del sistema. Está formada por los terrenos marginales de la autovía ronda que, para la atenuación de impactos, deberá tratarse convenientemente al objeto de integrar de la mejor manera posible la infraestructura en la escena urbana.

V-10 EL/N Ceceñas 19.574 m^2. Es pública y está urbanizada. Supone el 7,43 %.

V-17 EL/N San Vitores 7.835 m^2. Es pública. Se encuentra urbanizada y representa un 2,98 %.

V-22 EL/PE+EL/J Solares-Valdecilla 2.360 m^2. Es pública y está urbanizada. 0,90 %.

V-23 EL/PE Solares-Valdecilla 9.818 m^2. Es pública y está urbanizada. 3,73 %.

V-26 EL/PE Solares-Valdecilla 4.932 m^2. Es pública y está urbanizada. 1,87 %.

V-29 EL/J Solares-Valdecilla 6.344 m^2. Es pública y está urbanizada. 2,41 %.

V-30 EL/PE Solares-Valdecilla 111.476 m^2. Es de titularidad pública, está urbanizada parcialmente, encontrándose en proceso de rehabilitación como todo el antiguo patrimonio del M. de Valdecilla, hoy municipal. Supone el 42,34 %.

CVE-2011-1810

V-31 EL/PE Solares-Valdecilla 48.958 m^2. Es privada. No se encuentra urbanizada y representa un 18,60 % del total. Es un sistema general adscrito a los sectores S-22, S-23, S-24, S-25, S-26 Y S-27.

V-32 EL/PE Heras 41.055 m^2. Es pública. Se encuentra urbanizada y representa un 15,59 % del total.

8.2.3.- Sistema General de Equipamientos.

La relación de las áreas de equipamiento en suelo urbano, pertenecientes al **Sistema General de Equipamientos** y, por lo tanto, no adscritas a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, con su número indicativo, expresión de su carácter específico, localización, superficie, su estado o grado de obtención por el Ayuntamiento, estado de ejecución y porcentaje en relación a la totalidad es:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS EC	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	PUBLICO (PU)/ PRIVADO (PR)	% COMPUTO
S.G. E-1	E+R+D	San Salvador	4.375	4.375	si	Si	PU	1,70
S.G. E-9	E+D	Heras	82.985	82.985	si	Si	PU	32,26
S.G. E-14	E	Ceceñas	7.387	7.387	si	Si	PR	2,87
S.G. E-22	R	Anaz	1.087	1.087	si	Si	PU	0,42
S.G. E-24	E	Anaz	13.306	13.306	si	Si	PR	5,17
S.G. E-31	E+CS	Solares-Valdecilla	833	833	si	Si	PU	0,32
S.G. E-32	D	Solares-Valdecilla	15.779	15.779	si	Si	PU	6,13
S.G. E-34	S+CS+I	Solares-Valdecilla	5.295	5.295	si	Si	PU	2,06
S.G. E-38	A	Solares-Valdecilla	419	419	si	Si	PU	0,16
S.G. E-39	D+CS	Solares-Valdecilla	2.562	2.562	si	Si	PU	1,00
S.G. E-40	V	Solares-Valdecilla	357	357	si	Si	PU	0,14
S.G. E-42	V	Solares-Valdecilla	7.629	7.629	si	Si	PU	2,97
S.G. E-45	R	Solares-Valdecilla	1.401	1.401	si	Si	PU	0,54
S.G. E-46	E+V	Solares-Valdecilla	23.448	23.448	si	Si	PU	9,11
S.G. E-47	V	Solares-Valdecilla	4.085	4.085	si	Si	PU	1,59
S.G. E-48	D+V	Solares-Valdecilla	7.401	7.401	si	Si	PU	2,88
S.G. E-50	V	Solares-Valdecilla	32.608	32.608	si	Si	PU	12,68
S.G. E-51	E+V	Solares-Valdecilla	7.763	7.763	si	Si	PU	3,02

CVE-2011-1810

S.G. E-52	V	Solares-Valdecilla	13.321	13.321	no	No	PU	5,18
S.G. E-53	D/V/I	Solares-Valdecilla	12.061	12.061	no	No	PU	4,69
S.G. E-54	R+CS	Solares-Valdecilla	3.804	3.804	si	Si	PU	1,48
S.G. E-57	V	Hermosa	2.042	2.042	no	No	PU	0,79
S.G. E-58	I	San Vitores	3.800	3.800	no	No	PU	1,48
S.G. E-59	I	Solares-Valdecilla	3.510	3.510	no	No	PU	1,36
TOTAL			**257.258**	**257.258**				**100,00**
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PUBLICA YA OBTENIDOS							**201.831**	
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA YA OBTENIDOS							**20.693**	
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PUBLICA A OBTENER							**34.734**	
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA NO OBTENIDA							**0**	
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PUBLICA YA URBANIZADO								**201.831**
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA YA URBANIZADO								**20.693**
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PUBLICA A URBANIZAR								**34.734**
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA NO URBANIZADA								**0**
TOTAL SUELO PARA EQUIPAMIENTOS QUE COMPONEN EL SISTEMA GENERAL			**257.258**					

Las siglas corresponden a:

- Notación en los planos: **SG E-(nº)**
- D: Deportivo
- E: Educativo
- A: Asistencial.
- CS: Cívico-social
- R: Religioso
- S: Sanitario
- I: Infraestructuras
- V: Varios

El listado anterior se refiere a Equipamientos dispuestos en el ámbito del suelo urbano. Los considerados como SISTEMA GENERAL "S.G." no están adscritos a ninguna unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado. El suelo todavía no obtenido, se conseguirá por adquisición directa por cualquiera de los medios legales que se describen en las Normas. El coste de adquisición y urbanización de los suelos aún no obtenidos o no urbanizados se justifica, detalla y valora en el Estudio económico-financiero.

CVE-2011-1810

Para una población de 21.978 habitantes en todos los tipos de suelo en el año horizonte, la cuantía de suelo de sistema general de equipamientos es:

257.258 m^2 : 21.978 hab. = 11,71 m^2/hab.

Con la cuantía que el PGOU dispone de suelo de sistema general de equipamientos habría suficiente para cubrir los estándares legales de una población de:

257.258 m^2 : 5 m^2/hab = 51.451,60 hab.

8.2.4.- Resumen de Suelo Dotacional del PGOU.

RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES

	NÚCLEOS	EL	EC	EL+EC
RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	SAN SALVADOR	10.927	4.375	15.302
	SANTIAGO	0	0	0
	HERAS	41.055	82.985	124.040
	CECEÑAS	19.574	7.387	26.961
	HERMOSA	0	2.042	2.042
	ANAZ	0	14.393	14.393
	SAN VITORES	7.837	3800	11.637
	SOBREMAZAS	0	0	0
	SOLARES-VALDECILLA	183.888	142.276	326.164
	TOTALES	**263.281**	**257.258**	520.539

8.2.5.- Sistema General de Infraestructuras urbanas.

- **Criterios para el abastecimiento existente y futuro del municipio.**

La propuesta para el abastecimiento de agua se ha realizado determinando el balance entre el consumo de agua actual y previsible, y la capacidad de los depósitos existentes y futuros para cada uno de los núcleos (en el Plano M-2 se refleja un croquis de la red de abastecimiento existente).

Para ello se ha realizado las siguientes consideraciones:

Población:

√ Población actual según lo datos recogidos en el Instituto Nacional de Estadística INE 2009.

√ La población futura se hace considerando *3 habitantes/vivienda*; el cálculo de las viviendas se determina en función de las viviendas/ha para cada categoría del suelo.

Consumos:

√ Para suelos urbanos y urbanizables, se ha considerado un consumo actual de *0,24 m^3/hab/día* y un consumo futuro de *0,28 m^3/hab/día*

√ Para suelos productivos se ha considerado *35 empleados/Ha* y un consumo de *1,06 m^3/empleado/día*.

Se estudia la red observando los depósitos disponibles y futuros y comparando las capacidades actuales y futuras con los consumos correspondientes.

Posteriormente se hace un análisis de la capacidad de las redes existentes, considerando nuevos trazados y diámetros necesarios y estableciendo Planes Especiales donde se precisen.

- **Recursos para satisfacer las necesidades de abastecimiento.**

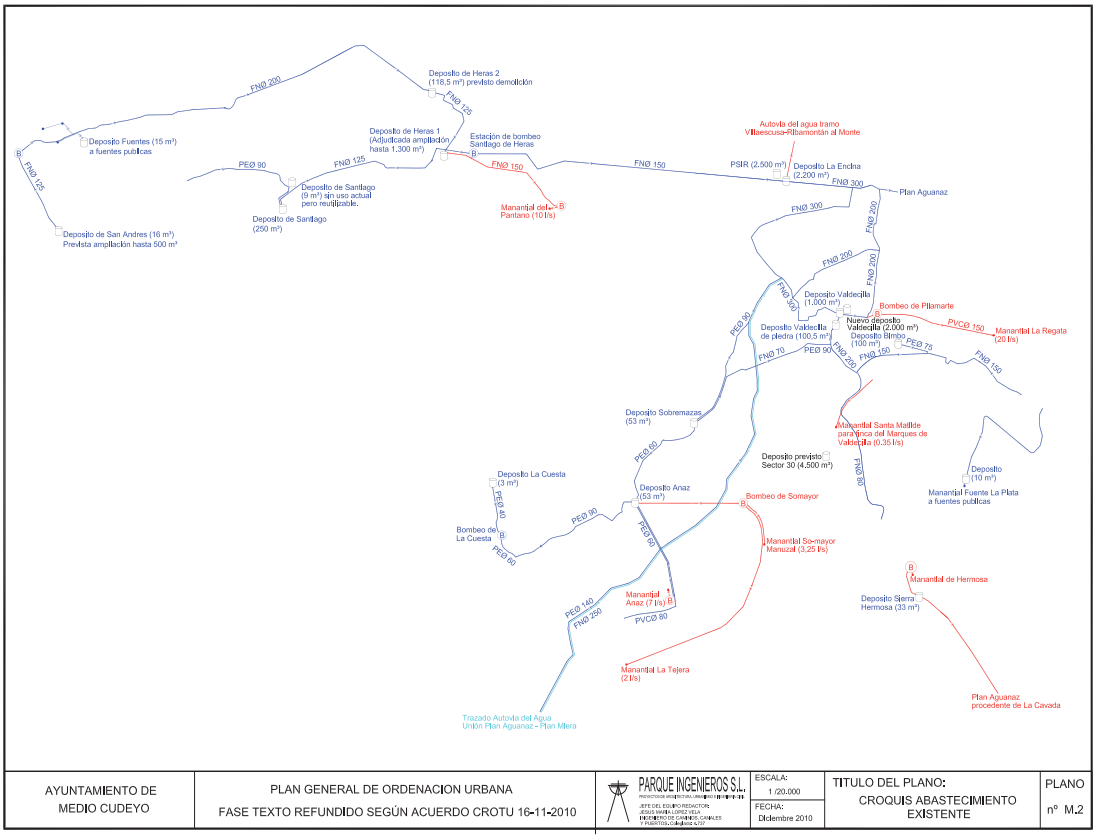
Las captaciones actualescon que cuenta el municipio de Medio Cudeyo son:

Captaciones de Manantiales	Destino	l/s	m^3/día	Comentarios
La Regata (Ceceñas)	D. de Valdecilla y Bimbo	(*) 20	1.728,00	
Del Pantano (Heras)	D. Heras	10,00	864,00	Tramitación legalización Octubre 08 (**)
Anaz	D. Anaz	(*) 7	604,80	
La Tejera (Anaz)	D. Anaz	2,00	172,80	
So-mayor (Manuzal)	D. Anaz	3,25	280,80	Legal (**)
Hermosa	D. Sierra Hermosa	(*) 6	518,40	
Santa Matilde	Para Solares	0,35	30,24	Para la Finca del Marqués de Valdecilla (propietario actual Ayto. Medio)
		15,60	**4.199,04**	

(*) Según los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Medio Cudeyo
(**) Según informe 4 noviembre de 2008 de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Entonces según la tabla anterior, contamos con 13,25 l/s de captaciones propias legales, que podrían incrementarse en el futuro, estimándose tal aumento en un 50 %, por lo que el caudal ascendería a 19,88 l/s. Sin contar que se disponen acualmente

CVE-2011-1810



AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA FASE TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16-11-2010	PARQUE INGENIEROS S.L.	ESCALA: 1 /20.000 FECHA: Diciembre 2010	TITULO DEL PLANO: CROQUIS ABASTECIMIENTO EXISTENTE	PLANO nº M.2

CVE-2011-1810

captaciones sin legalizar que ascienden a 2,35 l/s, que se podrían incrementar en el futuro, estimándose tal aumento en un 50 % en 3,55 l/s.

A pesar de que el futuro del abastecimiento era más favorable para Medio Cudeyo en el Informe de 28 de noviembre de 2007 que en el último de febrero de 2010 (diferencia de 101,85 l/s frente a los 90,50 l/s caudales medios aportados por los Planes al municipio), se adoptan los datos del último informe.

Futuros según la Consejería de Medio Ambiente (Informe febrero 2010) + Captaciones Confederación

	l/s	m^3/día
Plan Aguanaz	72,00	6.221
Plan Miera	16,20	1.400
Plan Sierra Hermosa Aguanaz	2,30	200
Captaciones propias futuras. Ver la tabla anterior, se han tomado las legales (**).	19,88	1.718
Autovía del Agua	-	-
Captaciones propias futuras no legales.	-	-
	110,38	**9.538**

Entonces vemos que a estos 9.538 m^3/dia, es una cifra superior a los **8.628 m^3/día** que necesitamos. En la tabla anterior no se considera lo que desde la Autovía del Agua se ha asignado a Medio Cudeyo, en el último informe de 16 de febrero de 2010 se dice que "no cabe hablar de asignación de un caudal concreto para cada municipio dentro de la Autovía del Agua, si bien es cierto que para su dimensionamiento se ha modelado una evolución teórica de la demandas por zonas". Lo que está claro que la Autovía del Agua dará agua a Medio Cudeyo, aunque no se sepa cuanto. Además de lo que se aporte desde la Autovía del Agua, faltaría de contemplar las captaciones propias no legales que se estiman en 3,55 l/s.

- **Criterios seguidos para el calculo del saneamiento.**

Los caudales de aguas fecales coinciden con los del abastecimiento.

- **Tablas de cálculo del abastecimiento y saneamiento.**

A continuación se incluyen las tablas con el cálculo seguido, se estudian los núcleos en cuatro bloques, por su disposición geográfica y de los depósitos de que dependen:

- San Salvador, Heras y Santiago
- San Vitores, Sobremazas y Anaz
- Hermosa
- Ceceñas y Solares

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

TMMVA: tamaño medio de vivienda por actuación

Consumo actual de agua — **SAN SALVADOR**

Categoría	m²	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m³/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m3/(hab x día); para industrial=m2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m³ (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			385	92,4	S. Andrés D.Fuentes	16	A fuentes públicas (No computa)
OPP (UP)	187.699			696,36		15	
UP	77.833			288,76			
			385	**1.077,52**		**16**	**-1.061,52**

Previsión consumo de agua — **SAN SALVADOR**

	Categoría	m²	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m³/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m³/(hab x día); para industrial=m²x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
	EAC	721	12	36	10,08			
	Suelo urbano consolidado		171	513	143,64	S. Andrés	500	
20 viv/ha	SUNC-4 (U2B)	19.687	37	111	31,08			
	OPP (UP)	184.077			682,93			
	UP	118.576			439,92			
	SUNC-51(UP)	12.934			47,99			
			220	**660**	**1.355,63**		**500**	**-855,63**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

55

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

HERAS

Categoría	m²	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m³/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m3/(hab x día); para industrial=m2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m³ (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			782	187,68	Heras1	300	
UP	34.012			126,19	Heras2	118,5	
					D.alto Encina	2.200	Abastece a Santiago, San Salvador y Heras
			782	**313,87**		**2.618,50**	**2.304,63**

HERAS

	Categoría	m²	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m³/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m³/(hab x día); para industrial=m²x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m³)	Balance m³ (Déficit -;Superavit +)
	Suelo urbano consolidado		315	945	264,60			
	PAC (SU1-A)	2.358	30	90	25,2	Heras1	1.300	
	UP	34.012			126,19			
15 viv/ha	SUNC-6 (U2A)	36.241	51	153	134,45	Heras2	Futura demolición	
10 viv/ha	S-11(UZ2A)	58.619	57	171	47,88	D. Alto Encina	2.200	
10 viv/ha	S-12(UZ2A)	57.062	55	165	46,20			
10 viv/ha	S-14.1(UZ2A)	28.914	27	81	22,68			
25 viv/ha	S-14.2(UZ2C)	15.806	39	117	32,76			
10 viv/ha	S-15(UZ2A)	84.509	81	243	68,04			
			655	**1.965**	**768,00**		**3.500**	**2.732,00**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

56

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

SANTIAGO

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			247	59,28	Santiago Santiago auxiliar (sin uso, pero reutilizable)	250 9	
			247	**59,28**		**250**	**190,72**
							1.433,83

SANTIAGO

Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
Suelo urbano consolidado	126	378	105,84	Santiago Santiago auxiliar (sin uso, pero reutilizable)	250 9	Suelo urbano consolidado	
	126	**378**	**105,84**			**250**	**144,16**
							2.020,53

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

57

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

Consumo actual de agua

SAN VITORES

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m^3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			91	21,84	D. La Cuesta	3	
			91	**21,84**		**3**	**-18,84**

Previsión consumo de agua

SAN VITORES

Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
Suelo urbano consolidado		45	135	37,8	D. La Cuesta	3	
S-51(UZ2A)	30.557	30	90	25,20			
S-39 (UZP)	145.318			524,29			
		75	**225**	**587,29**		**3**	**-584,29**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

58

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

SOBREMAZAS

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			302	72,48	D. Sobremazas	53	
			302	**72,48**		**53**	**-19,48**

SOBREMAZAS

Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
Suelo urbano consolidado		198	594	166,32	D. Sobremazas	53	
EAC (P)	1.100			4,08			
		198	**594**	**170,40**		**53**	**-117,40**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

59

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

ANAZ

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			139	33,36	D. Anaz	53	
			139	**33,36**		**53**	**19,64**
							-18,68

ANAZ

Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
Suelo urbano consolidado		56	168	47,04	D. Anaz	53	
10 viv/ha S-41(UZ2A)	31.980	31	93	26,04			
		87	**261**	**73,08**		**53**	**-20,08**
							-721,77

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

60

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

Consumo actual de agua — **HERMOSA**

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			258	61,92	D. Alto Sierra Hermosa	33	
			258	**61,92**		**33**	**-28,92**

Previsión consumo de agua — **HERMOSA**

Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m3 (Déficit -;Superavit +)
Suelo urbano consolidado		120	360	100,8	D. Alto Sierra Hermosa	33	
		120	**360**	**100,80**		**33**	**-67,80**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

61

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

Consumo actual de agua — **CECEÑAS**

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m^3)	Balance m^3 (Déficit -;Superávit +)
Según INE 2009			514	123,36	A fuentes públicas	10	
			514	**123,36**		**0**	**-123,36**

Previsión consumo de agua — **CECEÑAS**

	Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m^3 (Déficit -;Superávit +)
	Suelo urbano consolidado		225	675	189	A fuentes públicas	10	
20 viv/ha	S-SUNC-15 (U2B)	21.384	41	123	34,44			
25 viv/ha	S-SUNC-55.1 (U2C)	11.480	26	78	21,84			
25 viv/ha	S-SUNC-55.2 (U2C)	18.011	41	123	34,44			
10 viv/ha	S-30.1 (UZ2A)	47.414	46	138	38,64			
25 viv/ha	S-32 (UZ2C)	40.068	103	309	86,52			
25 viv/ha	S-33 (UZ2C)	12.576	31	93	26,04			
25 viv/ha	S-34 (UZ2C)	38.296	94	282	78,96			
20 viv/ha	S-35 (UZ2B)	71.556	136	408	114,24			
			743	**2.229**	**624,12**		**0**	**-624,12**

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

62

CVE-2011-1810

SOLARES

Categoría	m^2	Viv. Actuales	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)	Depósito existente	Depósito existente capacidad (m3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
Según INE 2009			4.847	1.163,28	D. Valdecilla	1.000	
EAC (P)	1.016			3,77	D.Valdecilla	100,5	
PEMF	44.499			165,09			
Bimbo (UP)	55.257			205,00	D. Bimbo	100	
			4.847	**1.372,05**		**1.200,50**	**-171,55**
							-294,91

SOLARES

	Categoría	m^2	Viv. Futuras	Población hab (Viv x 3 hab/viv)	Q m^3/día para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)	Depósitos en el futuro	Depósito futuro capacidad (m^3)	Balance m^3 (Déficit -;Superavit +)
	Suelo urbano consolidado		533	1.599	51,24	D.Valdecilla	1.000	
	EAC y PAC (**)	66.474	1.190	3.570	999,60		100,50	
	Bimbo (UP)	55.257			205,00			
	EAC (P)	1.016			3,77	D. Valdecilla nuevo	2.000	
	PEMF	44.499			165,09	D.Sector 30	4.500	
	Actuación aislada-1 (U4)	16.687	120	360	100,80			
	Actuación aislada-2 (U3)	3.502	19	57	15,96	D.Bimbo	100	
1 m2/m2;90 m2 (TMMVA)	Actuación aislada-3 (SU5-B)	1.981	37	111	31,08			
0,85 m2/m2;90 m2 (TMMVA)	S-SUNC-12 (U5)	4.251	39	117	32,76			
0,85 m2/m2;90 m2 (TMMVA)	S-SUNC-16 (U5)	3.360	16	48	13,44			
10 viv/ha	S-20 (UZ2A)	59.071	56	168	47,04			
	S-31 (UZP)	156.324			579,96			
50 viv/ha	S-22 (UZ4)	25.605	126	378	105,84			
50 viv/ha	S-23 (UZ4)	43.235	216	648	181,44			
50 viv/ha	S-24 (UZ4)	33.964	169	507	141,96			
50 viv/ha	S-25 (UZ4)	29.921	145	435	121,80			
50 viv/ha	S-26 (UZ4)	28.870	144	432	120,96			
50 viv/ha	S-27 (UZ4)	31.028	155	465	130,2			
20 viv/ha	S-29 (UZ2B)	35.917	71	213	59,64			
20 viv/ha	S-29.1 (UZ2B)	28.696	51	153	42,84			
	S-30 (UZV)	1.258.675	2.015	6.045	1.692,60			
			5.102	**15.306**	**4.843,03**		**7.701**	**2.857,47**
								2.233,35

(**) En las PAC que no existe actualmente licencia municipal de obras en vigor, viviendas estimadas

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

COMO RESUMEN SE MUESTRAN LOS CONSUMOS ACTUALES Y FUTUROS Y EL BALANCE EN m^3

	Consumo actual de agua			*Previsión consumo de agua*		
	Q m^3/día *para urbano y urbanizable=hab x 0,24 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m3/(empleado x día)*	***Depósito existente capacidad (m^3)***	***Balance m^3*** *(Déficit -;Superavit +)*	***Q m^3/día*** *para urbano y urbanizable=hab x 0,28 m^3/(hab x día); para industrial=m^2x 35 empleados/ha x 1,06 m^3/(empleado x día)*	***Depósito futuro capacidad (m^3)***	***Balance m^3*** *(Déficit -;Superavit +)*
SUMATOTAL	**3.136**	**4.227**	**1.091**	**8.628**	**12.093**	**3.464**

3.136 m^3/día se consume
Sobran 4.227 - 3.136 = 1.091 m^3

8.628 m^3/día se consumirán
Considerando que el D. del Alto de la Encina solo abastece a San Salvador , Santiago y Heras, (como actualmente), y con los dos nuevos depósitos en Valdecilla de 2.000 m^3 y el depósito del S-30 de 4.500 m^3, sobrarán 12.093-8.628 = 3.465m^3
Capacidad total de los depósitos es de 12.093 m^3

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16.11.2010

65

CVE-2011-1810

- **Conclusiones del abastecimiento.**

Analizada la red actual y las previsiones de futuro se determina:

SAN SALVADOR, SANTIAGO Y HERAS:

La capacidad de los depósitos de los núcleos de San Salvador, Santiago y Heras queda garantizada con el futuro depósito de San Andrés en San Salvador que pasará de los actuales 16 m^3 a los 500 m^3; con depósito actual de Santiago de 250 m^3; y con el futuro depósito de Heras 1 de 1.300 m^3, actualmente adjudicado.

Actualmente esta zona para garantizar el suministro, ya que la capacidad actual de los depósitos no es suficiente, se complementa con el depósito La Encina de 2.200 m^3.

Al conectar los sectores y unidades de actuación de esta zona se observa la necesidad de ejecutar un Plan Especial:

- **Plan Especial Heras**, en el que participarán los Sectores 12, 14.1, 14.2 y 15.

Debido a que las tuberías existentes no tienen capacidad suficiente, es necesario ejecutar una tubería de fundición de ø200 mm que sale del depósito Heras 1 y va hacia estos sectores.

SAN VITORES, SOBREMAZAS, ANAZ, HERMOSA, CECEÑAS Y SOLARES:

Con la capacidad de los depósitos de San Vitores, Sobremazas y Anaz se observa que existe un déficit actual y futuro. Lo mismo ocurre con la capacidad del depósito de Hermosa. Ceceñas carece de depósito, depende del de Valdecilla.

Las conclusiones del cálculo realizado arrojan que se debe aumentar la capacidad del depósito de Valdecilla actualmente de 1.000 m^3 con un nuevo depósito de 2.000 m^3 y se prevé la construcción de otro nuevo depósito, en el futuro Sector 30, de 4.500 m^3. Con estos dos nuevos depósitos, junto con los actualmente existentes se garantiza la capacidad de los depósitos para San Vitores, Sobremazas, Anaz, Hermosa y Ceceñas y Solares.

Ambos nuevos depósitos estarán intercomunicados entre sí ejecutando una nueva tubería de fundición de ø300 mm parte a ejecutar por el Ayuntamiento y parte a ejecutar por el Sector 30.

Del nuevo depósito del Sector 30 se abastecerá a Hermosa mediante una tubería de polietileno de ø110 mm, para conectar así este núcleo, actualmente dependiente de la captación del Plan Aguanaz, proveniente del depósito de La Cavada.

Del nuevo depósito del Sector 30 también se abastecerá a Sobremazas, para que así no tenga que depender sólo del depósito de Valdecilla. Se ejecutará para ello por el Sector 30 una tubería de fundición de ø150 mm.

CVE-2011-1810

Partiendo del nuevo depósito del Sector 30, se deberá ejecutar por el Ayuntamiento una tubería de fundición ø200 mm, hasta el bombeo de Somayor, que abastece a Anaz, San Vitores y Sobremazas, anulando dicho bombeo, y reforzando la red.

Al conectar los sectores y unidades de actuación de estas zonas se observa la necesidad de ejecutar otros dos Planes Especiales:

- **Plan Especial Monte Castillo**, en el que participarán los Sectores 20 y 31. Se trata de la ejecución de una tubería de fundición de ø 200 mm y ø 150 mm, que continúan con la que parte del depósito del Sector 30 y va hacia estos Sectores.
-
- **Plan Especial Solares**, en el que participarán los Sectores 23, 24, 25, 26 y 27. Se trata de la ejecución de una tubería de fundición de ø 200 mm, que parte del nuevo Depósito de Valdecilla y va hacia estos Sectores.

El Sector industrial 31, y el residencial Sector 20, no dependerán del Depósito de Valdecilla, sino del Sector 30, luego su ejecución dependerá de la construcción por parte del Sector 30, de la ejecución del depósito del mismo nombre y de la tubería de fundición ø200 mm que va hacia los mismos.

En el Anejo nº 2. FICHAS se recoge el cuadro resumen de Planes Especiales así como las condiciones generales de desarrollo de cada uno de los planes y los planos generales coorespondientes a cada uno.

Para los Planes Especiales se establece como criterio de repercusión el relativo al aprovechamiento.

ASIGNACION DE REPERCUSIONES PLAN ESPECIAL HERAS			
SECTOR	**SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL (m^2)**	**%**	**REPERCUSION**
12	13.869	30,20	36.563
14.1	6.893	15,01	18.172
14.2	4.742	10,33	12.501
15	20.418	44,46	53.828
TOTAL	**45.922**	**100**	**121.064**

ASIGNACION DE REPERCUSIONES PLAN ESPECIAL MONTE CASTILLO			
SECTOR	**SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL (m^2)**	**%**	**REPERCUSION**
31	108.714	88,49	110.201
20	14.145	11,51	14.339
TOTAL	**122.859**	**100**	**124.540**

CVE-2011-1810

ASIGNACION DE REPERCUSIONES PLAN ESPECIAL SOLARES			
SECTOR	**SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL (m^2)**	**%**	**REPERCUSION**
23	21.617,50	26,35	17.775
24	16.982	20,70	13.963
25	14.534,50	17,72	11.951
26	14.435	17,60	11.869
27	14.462	17,63	11.891
TOTAL	**82.031**	**100**	**67.449**

No se incluyen las tuberías de los planes parciales con ordenación detallada ya que están incluidas en su Plan Parcial.

Los sectores que no participan en los planes especiales tienen garantizado el abastecimiento.

- **Conclusiones del saneamiento.**

Todos los sectores tienen garantizado el saneamiento y en su interior tendrán la obligación de hacer la red de saneamiento separativa, por un lado las aguas fecales y por otro lado las aguas pluviales.

En los planos puede verse la redes existentes y proyectada, y como conectarán los sectores a estas redes.

Los planos también recogen las redes de abastecimiento y saneamiento de los sectores con ordenación detallada (Sectores 22 y 30 y el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-16).

- **Capacidad de la depuradora.**

Según el último informe de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua de fecha 16 de febrero de 2010, la población de diseño de proyecto de la EDAR de Suesa para el año horizonte (2030) es en total **37.318 habitantes-equivalentes**, muy superior a los habitantes-equivalentes del cálculo, por lo que la depuración también estaría asegurada.

- **Energia eléctrica.**

El conjunto de áreas de posible desarrollo tanto residencial como industrial en el municipio se totalizan en unos 3.700.000 m^2 y una potencia estimada de 65 MW.

En función de la localización geográfica de estas zonas y de la estimación de demanda de potencia eléctrica indicada, se realiza un estudio preliminar y genérico de las necesidades de refuerzo de la red de Distribución de la zona para poder atender a la potencia estimada.

CVE-2011-1810

Se trata de un estudio preliminar y pretende determinar las infraestructuras eléctricas necesarias para dotar de capacidad de suministro eléctrico en la red de 12 KV de alimentación a cada una de las áreas de desarrollo, no estando en ningún caso contemplado las infraestructuras eléctricas a desarrollar desde la red general de 12 KV hasta los consumidores finales, es decir, ni posibles redes de MT interiores en cada área de actuación, ni centros de transformación MT/BT, ni red de BT asociada.

Las valoraciones económicas presentadas son orientativas del orden de magnitud del coste final de las soluciones que se proponen, sin ser en ningún caso vinculantes.

Nuevos desarrollos previstos:

El plan previsto de desarrollo considera unas necesidades de nueva potencia eléctrica a suministrar en la zona de unos 65.000 KW.

Con las infraestructuras actuales existentes en la zona, no es posible atender este aumento de potencia, con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro.

Por tanto, para poder atender estos futuros nuevos suministros se propone desarrollar las siguientes infraestructuras:

- Reforzar la transformación 220/55 KV de alimentación a la zona.
- Reforzar enlace 55 KV desde Astillero.
- Construcción de una nueva SET 55/12 KV en el suelo de equipamientos infraestructurales del nuevo polígono industrial de San Vitores.
- Construir una nueva línea 55 KV para alimentar esta subestación.
- Desarrollo red MT (12 KV) de ejes de distribución principales para suministro a las zonas de expansión (aproximadamente 25 Km nuevas líneas MT).

Para la construcción de esta nueva subestación 55/12 KV propuesta, se reserva un terreno de una superficie de 3.800 m^2, situado en la zona de equipamiento de carácter infraestructural del Sector 39.

Se desglosa a continuación la repercusión económica del Estudio Económico Financiero, entre los distintos sectores de participación en el Plan Especial Eléctrico:

Nº	LOCALIZACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL	%	REPERCUSIÓN ECONÓMICA (€)
S-22	SOLARES	UZ4	25.605	12.602	2,09	295.751
S-23	SOLARES	UZ4	43.235	21.618	3,59	507.352
S-24	SOLARES	UZ4	33.964	16.982	2,82	398.559
S-25	SOLARES	UZ4	29.921	14.535	2,41	341.117
S-26	SOLARES	UZ4	28.870	14.435	2,39	338.782
S-27	SOLARES	UZ4	31.028	14.462	2,40	339.416
S-29	VALDECILLA	UZ2B	35.917	12.444	2,06	292.054
S-29-1	VALDECILLA	UZ2B	28.686	8.968	1,49	210.474
S-30	SOLARES-VALDECILLA	UZV	1.258.675	260.224	43,16	6.107.324

CVE-2011-1810

Nº	LOCALIZACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL	%	REPERCUSIÓN ECONÓMICA (€)
S-31	SOBREMAZAS	UZP	156.324	108.714	18,03	2.551.462
S-39	SAN VITORES/ANAZ	UZP	145.118	97.267	16,13	2.282.807
S-41	ANAZ	UZ2A	31.980	7.890	1,31	185.174
S-51	SAN VITORES	UZ2A	30.557	7.618	1,26	178.791
S-SUNC-12	SOLARES	U5	4.251	3.550	0,59	83.317
S-SUNC-16	SOLARES	U3	3.360	1.603	0,27	37.622
	TOTALES		1.886.144	602.911	1.887.491	14.150.00

Plazos.

En cuanto a la programación de las obras que no dependen de planes regionales y cuyos periodos de puesta en uso son muy próximos, se recogerán en los respectivos planes especiales. Dado que algunos de los desarrollos predefinidos se harán cargo de la parte sustancial del despliegue de infraestructuras, habiéndose previsto mecanismos sustitutorios, en algún caso, la parte fundamental de tales infraestructuras se obtendrán durante el plazo decenal. Las infraestructuras que dependen directamente de cada desarrollo, como la construcción de glorietas, puentes peatonales o viarios sobre/bajo Feve, vialidad y/o otras redes de conexión con las generales exteriores o ampliaciones a éstas, mantienen la programación de sus respectivos sectores.

9.- CLASIFICACION DEL SUELO.

La totalidad del Término Municipal se clasifica en alguna de las siguientes clases:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Rústico.

En Suelo Urbano, se distinguen las siguientes categorías:

- Consolidado y no consolidado.

En Suelo Urbanizable, se distingue la categoría:

- Delimitado.

En Suelo Rústico, se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección ordinaria (RO).
- Suelo rústico de especial protección agrícola o ganadera (RPAG).
- Suelo rustico de especial protección agropecuaria, protección de ribera (RPAG/PR).
- Suelo rústico de especial protección forestal (RPF).
- Suelo rústico de especial protección forestal, área de interés paisajístico (RPF/AIP).

CVE-2011-1810

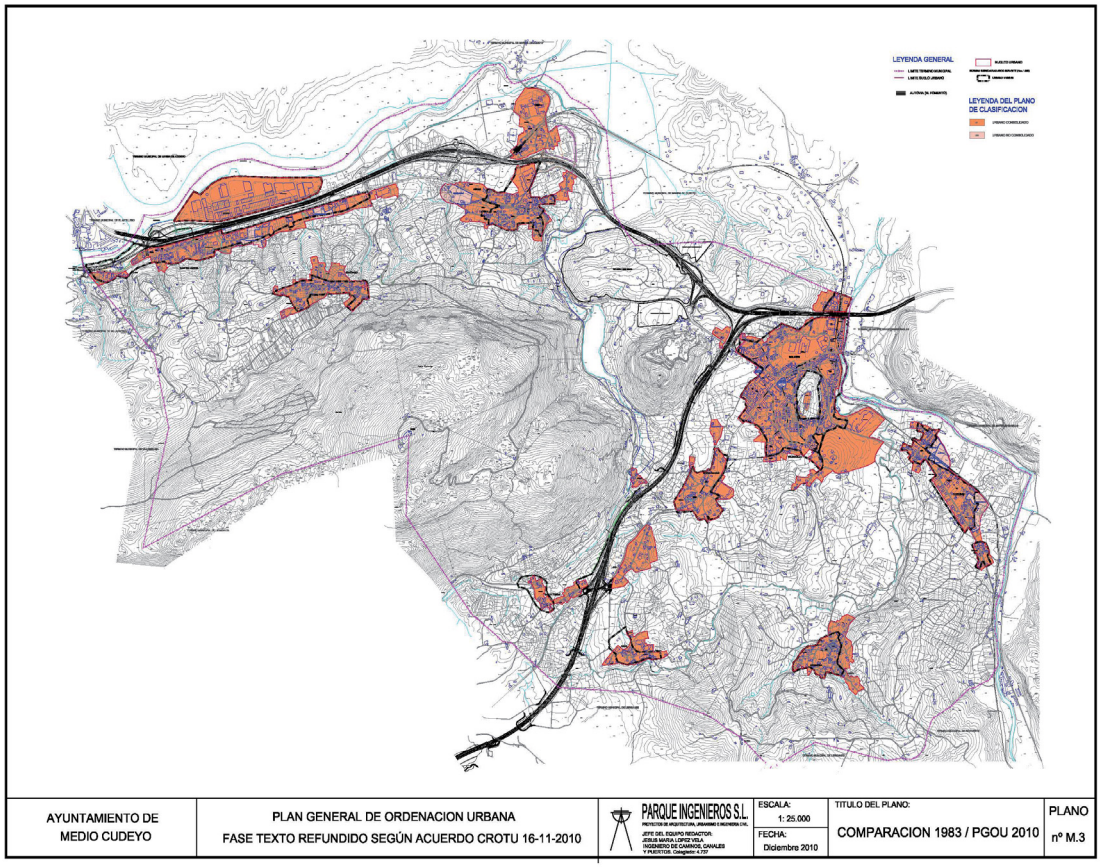
- Suelo rústico de especial protección de cauce fluvial (RPCF).
- Suelo rústico de protección absoluta (RPA).
- Suelo rústico de protección absoluta, protección de ribera (RPA/PR).
- Suelo rústico de protección absoluta, protección litoral (RPA/PL).
- Suelo rústico de protección absoluta, área de interés paisajístico "Cantera del Castillo" (RPA/AIP).

9.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Partiendo de la definición de las Normas del 83, se incorporan todos los suelos que se han desarrollado a través de sus correspondientes instrumentos y, por lo tanto, han adquirido tal categoría. Se recogen, además pequeñas bolsas residuales, asociándose al suelo urbano. En el Plano denominado M-3 puede verse la evolución del suelo urbano. En otros casos, como consecuencia de la necesidad de remodelación de determinada área o, las más de las veces, como instrumento para la consecución de determinadas dotaciones públicas o infraestructuras, se delimitan sectores en suelo urbano no consolidado, con el objeto de consolidar la totalidad del espacio urbano. Si exceptuamos el suelo ya desarrollado, el suelo disponible para actuaciones asistemáticas en todo el término municipal es mínimo, por lo que puede decirse que la propuesta resulta equilibrada. En los planos que se acompañan pueden verse los ámbitos de suelo urbano consolidado por la urbanización, por la edificación y la justificación del grado de consolidación, de acuerdo con la Ley del Suelo.

El resumen por núcleos de las distintas **áreas de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado,** es el siguiente:

SAN SALVADOR	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	120.669	24,68	13,22
U2C	5.862	1,20	2,28
U3	7.388	1,51	42,72
EAC	721	0,15	1,53
OPP (UP)	184.077	37,65	100,00
UP	118.576	24,25	53,71
Epacios libres	10.927	2,23	4,34
Equipamientos	8.086	1,65	2,57
S-SUNC-4 (U2B)	19.687	4,03	13,79
S-SUNC-51(UP)	12.934	2,65	9,06
TOTAL	**488.928,10**	**100,00**	**1,83**



AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA FASE TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16-11-2010	PARQUE INGENIEROS S.L. PROYECTOS DE ARQUITECTURA, URBANISMO E INGENIERIA CIVIL JEFE DEL EQUIPO REDACTOR: JESUS MARIA LOPEZ VEGA INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. Colegiado: 4.737	ESCALA: 1: 25.000 FECHA: Diciembre 2010	TITULO DEL PLANO: COMPARACION 1983 / PGOU 2010	PLANO nº M.3

CVE-2011-1810

SANTIAGO	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	75.827	48,36	8,31
UAB	37.275	23,77	39,42
Epacios libres	35.596	22,70	14,14
Equipamientos	8.086	5,16	2,57
TOTAL	**156.784**	**100,00**	**0,59**

HERAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	130.321	31,85	14,28
UAB	57.284	14,00	60,58
U2B	50.980	12,46	23,67
PAC	2.358	0,58	9,65
UP	34.012	8,31	15,41
Epacios libres	2.796	0,68	1,11
Equipamientos	95.201	23,27	30,22
S-SUNC-6 (U2A)	36.241	8,86	25,39
TOTAL	**409.194**	**100**	**1,53**

SOBREMAZAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	125.985	53,61	13,80
U2B	12.535	5,33	5,82
UAR	89.392	38,04	53,93
EAC	1.100	0,47	2,33
Equipamientos	6.007	2,56	1,91
TOTAL	**235.019**	**100**	**0,88**

SAN VITORES	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	58.884	95,15	6,45
Epacios libres	1.856	3,00	0,74
Equipamientos	1148	1,85	0,36
TOTAL	**61.888**	**100**	**0,23**

ANAZ	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	45.841	66,88	5,02
Epacios libres	429	0,63	0,17
Equipamientos	22.270	32,49	7,07
TOTAL	**68.540**	**100**	**0,26**

HERMOSA	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	80.202	50,42	8,79
UAR	76.366	48,00	46,07
Epacios libres	556	0,35	0,22
Equipamientos	1.958	1,23	0,62
TOTAL	**159.082**	**100**	**0,59**

CECEÑAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	204.141	75,28	22,37
Epacios libres	3.391	1,25	1,35
Equipamientos	8.213	3,03	2,61
S-SUNC-15 (U2B)	25.926	9,56	18,16
S-SUNC-55.1(U2C)	11.480	4,23	8,04
S-SUNC-55.2(U2C)	18.011	6,64	12,62
TOTAL	**271.162**	**100**	**1,01**

SOLARES-VALDECILLA	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
U2A	41.172	4,39	4,51
U2B	106.282	11,33	49,34
U2C	221.350	23,59	86,23
U3	3.043	0,32	17,60
U4	17.578	1,87	51,30
U5	1.510	0,16	26,21
U6	2.501	0,27	100,02
EAC	45.421	4,84	96,15
PAC	22.069	2,35	90,35
PEMF	44.499	4,74	100,00
UP	55.257	5,89	25,03
Epacios libres	195.646	20,85	77,71
Equipamientos	152.096	16,21	48,29
Actuacion asilada-3 (SU5-B)	1.981	0,21	1,39
Actuación aislada-1 (U4)	16.687	1,78	11,69
Actuación aislada-2 (U3)	3.502	0,37	2,45
S-SUNC-12(U5)	4.251	0,45	2,98
S-SUNC-16 (U3)	3.360	0,36	2,35
TOTAL	**938.208**	**100**	**3,50**

Estándares	SUPERFICIE	%
Total urbano sin SUNC	2.086.558	7,79
Total espacios libres	251.761	0,94
Total equipamientos	314.996	1,18
Total espacios libres+ equip.	566.757	2,12
Total SECTORES-SUNC	131.890	0,49

9.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El resumen por núcleos de la categoría de suelo urbano no consolidado, delimitado a gestionar por medio de sus correspondientes sectores, genéricamente S-SUNC, es:

	SECTORES DE SUNC		
	Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2)
San Salvador	4	U2B	19.687
	51	UP	12.934
Heras	6	U2A	36.241
Solares-Valdecilla	12	U5	4.251
	16	U3	3.360
Ceceñas	15	U2B	25.926
	55.1	U2C	11.480
	55.2	U2C	18.011
		Total	131.890

Para su delimitación concreta se ha partido de los siguientes criterios:

- Debe servir para la integración y consolidación del núcleo.

- Debe producir estructuración y continuidad en los ejes y tendencias del crecimiento histórico del núcleo.

- Debe producir la reforma y normalización del espacio urbano, en congruencia con alineaciones, rasantes, tipologías, etc.

- Debe complementar las zonas dotacionales de sistema general.

- Debe contribuir a paliar las carencias de los núcleos actuales en materia dotacional.

- Debe contribuir a paliar las carencias de los núcleos actuales en materia de infraestructuras.

- Debe servir para la creación de elementos de personalización y singularización del núcleo.

Durante la tramitación del Plan General, determinados sectores han sufrido transformación, o bien incluso han sido objeto de supresión, como consecuencia del informe desfarorable emitido en su momento por la CROTU, como es el caso del SUNC-1 en San Salvador; el SUNC-2 también en San Salvador; el SUNC-5 de Heras, SUNC-9 en Solares, dado que no podía considerarse de reforma interior; SUNC-10 en Solares, al encontrarse en proceso de ejecución; SUNC-11 en Solares, que pasa a considerarse PAC; SUNC-13 en Solares, dado que no podía considerarse de reforma interior; SUNC-14 en Sobremazas, por incumplir los requisitos del artículo 95 de la Ley 2/2001; SUNC-17 en Solares, dado que no podía considerarse de reforma interior; SUNC-52, 53 y 54, todos ellos en Solares por incumplir los requisitos del citado artículo 95, y por útimo el SUNC-8 en Santiago, para dar cumplimiento a lo señalado en la Memoria Ambiental.

Por otro lado, ha habido otros sectores que han experimentado cambios:

Sector SUNC-4: San Salvador. U2B: S = 19.687 m^2, que disminuye su superficie (anteriormente 23.052 m^2) para dar cumplimiento al informe de la CROTU y que se encuentra diseñada para obtener distintos elementos de la vialidad y las dotaciones, con un aprovechamiento algo mayor que el de la zona, pretende consolidar el extremo Este del núcleo.

Sector SUNC-6: Heras. U2A: S = 36.241 m^2, delimitada en el Oeste del núcleo es una actuación con aprovechamiento similar al entorno que pretende consolidar y mejorar accesos y servicios. No tiene carácter preferencial.

Sector SUNC-12: Solares. U5: S = 4.251 m^2, igualmente incluida entre los desarrollos predefinidos, pretende la reordenación de la parte Sur de la glorieta central de Solares. Se trata de una unidad de reforma interior con altas exigencias en lo relativo a las nuevas alineaciones, vialidad, etc.

Sector SUNC-15: Ceceñas. U2B: S = 25.926 m^2 (21.384 m^2 + S.G. interior de 4.542 m^2), disminuye su superficie (anteriormente 27.819 m^2) tras la aceptación de algunas alegaciones. Delimitada por un ámbito enmarcado por la parte consolidada del núcleo actual de Ceceñas y el acceso al paso superior proyectado por el Ministerio de Fomento para eliminar pasos a nivel FEVE del entorno, aporta el suelo para el desarrollo de la vialidad y la estructura y ordenación del fondo Este del núcleo, capaz de suplir los déficits de la zona consolidada. Su aprovechamiento está en consonancia con su nivel de exigencias.

Sector SUNC-16: Solares. U3: S = 3.360 m^2 Pertenece al periodo inicial de desarrollos predefinidos. Es una Unidad de reforma interior que pretende la incorporación al patrimonio municipal de edificio catalogado “Los Tiros” para una finalidad dotacional situando su aprovechamiento en el límite Este del ámbito congruente con la ordenación de la zona.

CVE-2011-1810

Sector SUNC-51: San Salvador. Productivo. UP: S = 12.934 m^2. Tiene por objeto completar y consolidar los accesos y servicios existentes. De desarrollo preferente en el núcleo.

Sector SUNC-55.1: Ceceñas. U2C: S = 11.480 m^2, que se delimita dado que los terrenos no cumplen con los requisitos exigidos para ser urbanos consolidados, y que debe resolver el paso a nivel del ferrocarril en coordinación con el suelo urbanizable Sectores 32, 33 y los sectores de suelo urbano no consolidado 15 y 55.2.

Sector SUNC-55.2: Ceceñas. U2C: S = 18.011 m^2., que se delimita dado que los terrenos no cumplen con los requisitos exigidos para ser urbanos consolidados, y que debe resolver el paso a nivel del ferrocarril en coordinación con el suelo urbanizable Sectores 32, 33 y los sectores de suelo urbano no consolidado 15 y 55.1.

9.3.- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nº	LOCALIZACION	PLANO Nº	TIPO	SECTOR (m^2)
11	HERAS	2.2.1	UZ2A	58.619
12	HERAS	2.2.1	UZ2A	57.062
14-1	HERAS	2.2.1	UZ2A	28.914
14-2	HERAS	2.2.1	UZ2C	15.806
15	HERAS	2.2.1/2.2.2	UZ2A	84.509
20	SOLARES	2.2.2	UZ2A	59.071
22	SOLARES	2.2.2	UZ4	25.605
23	SOLARES	2.2.2	UZ4	43.235
24	SOLARES	2.2.2	UZ4	33.964
25	SOLARES	2.2.2	UZ4	29.921
26	SOLARES	2.2.2	UZ4	28.870
27	SOLARES	2.2.2	UZ4	31.028
29	VALDECILLA	2.2.4	UZ2B	35.917
29-1	VALDECILLA	2.2.4	UZ2B	28.696
30	SOLARES-VALDECILLA	2.2.2/2.2.4	UZV	1.258.675
30-1	CECEÑAS	2.2.4	UZ2A	47.414
31	SOBREMAZAS	2.2.2/2.2.4	UZP (*)	156.324
32	CECEÑAS	2.2.2/2.2.4	UZ2C	42.068
33	CECEÑAS	2.2.4	UZ2C	12.576
34	CECEÑAS	2.2.4	UZ2C	41.136
35	CECEÑAS	2.2.4	UZ2B	71.556
39	SAN VITORES/ANAZ	2.2.3/2.2.4	UZP (*)	141.318
41	ANAZ	2.2.4	UZ2A	31.980
51	SAN VITORES	2.2.3	UZ2A	30.557
			TOTALES	**2.394.821**

Para su delimitación concreta se ha partido de los siguientes criterios:

CVE-2011-1810

- Debe servir para la integración y consolidación del núcleo.

- Debe producir estructuración y continuidad en los ejes y tendencias del crecimiento histórico del núcleo.

- Debe distribuirse, en lo posible, equilibradamente en cada núcleo y por zonas.

- Debe complementar las zonas dotacionales de sistema general.

- Debe contribuir a paliar las carencias de los núcleos actuales en materia dotacional.

- Debe contribuir a paliar las carencias de los núcleos actuales en materia de infraestructuras.

- Debe servir para la creación de elementos de personalización y singularización del núcleo.

En el Plano denominado M-4 puede verse la disposición del suelo urbanizable.

Si bien en un primer momento se distinguían dos tipos de suelo urbanizable, delimitado y residual, como consecuencia del informe de la CROTU y del cumplimiento de la Memoria Ambiental, el segundo ha sido suprimido, mientras que determinados sectores delimitados han sido igualmente objeto de supresión por los siguientes motivos:

Sector Productivo 6: HERAS. Suprimido por afectar al corredor ambiental.

Sector Residencial 7: HERAS. Suprimido por ser contrario al POL al desarrollarse hacia la costa.

Sector Residencial 9: HERAS. Suprimido por ser contrario al POL al desarrollarse hacia la costa.

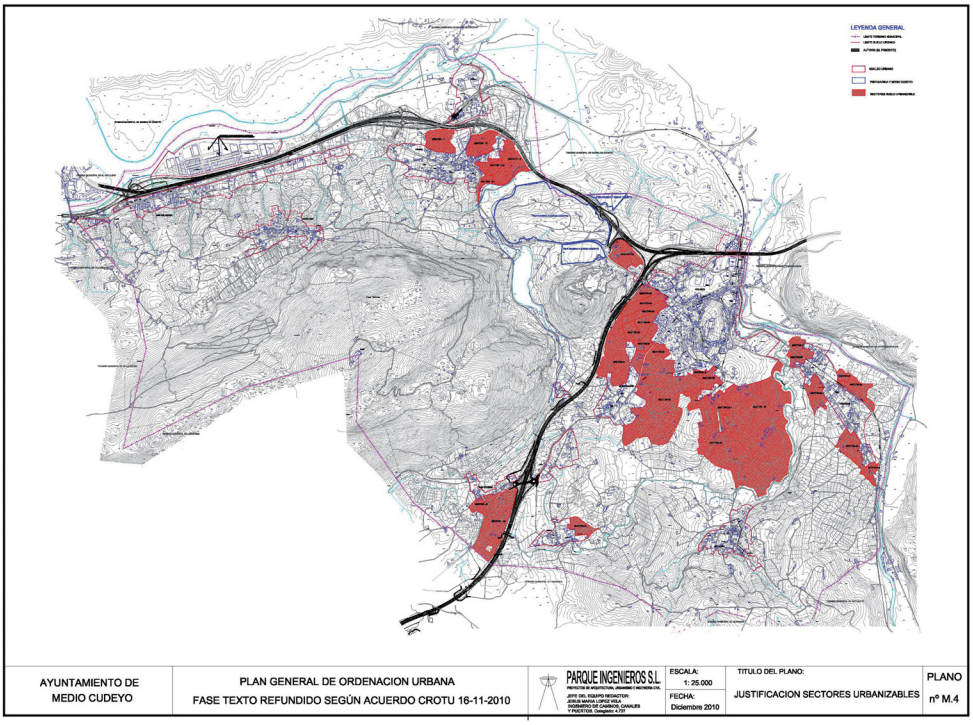
Sector Residencial 10: HERAS. Suprimido por ser contrario al POL al desarrollarse hacia la costa.

Sector Residencial 21: SOLARES. Suprimido en base a la Memoria Ambiental, ante la imposibilidad de su desarrollo al estar afectado por pendientes superiores al 20 %, que impiden materializar los objetivos previstos para el mismo.

Sector Residencial 28: SOLARES-VALDECILLA. Suprimido por no ser aceptables las fuertes pendientes y la dificultad de sus accesos. Se incorpora a la masa del sistema general adscrito del Cementerio.

Sector Residencial 36: SOLARES-VALDECILLA. Suprimido al estar afectado por pendientes superiores al 20 %, según la Memoria Ambiental, que impiden materializar los objetivos previstos para el mismo, si bien una pequeña parte se clasifica como urbano consolidado donde se pretende la construcción de 120 viviendas de protección pública contiguas a las existentes actualmente.

CVE-2011-1810



CVE-2011-1810

Sector Residencial 37: HERMOSA. Suprimido en base a la Memoria Ambiental, al estar afectado por pendientes superiores al 20 %, que impiden materializar los objetivos previstos para el mismo.

Sector Residencial 38: SAN VITORES. Suprimido por no ser aceptable ambientalmente.

Sector Residencial 40: ANAZ. Suprimido por no ser aceptable ambientalmente.

Sector Residencial 42: ANAZ. Suprimido por interferir con cursos fluviales, según Comfedración Hidrográfica del Cantábrico.

Sector Residencial 50: SAN VITORES. Suprimido por interferir con cursos fluviales, según Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

La descripción del resto de sectores es la siguiente:

Sector Residencial 11: HERAS. UZ2A: S=58.619 m^2, que aumenta su superficie (anteriormente S= 35.976 m^2) tras la aceptación de una alegación. Este sector, enmarcado por elementos definidos correspondientes al suelo urbano consolidado, el ferrocarril y la A-8, corresponde a los ámbitos de crecimiento no preferencial del núcleo de Heras con aprovechamientos en el escalón inferior.

Sector Residencial 12: HERAS. UZ2A: S=57.062 m^2.

Sector Residencial 14-1: HERAS. UZ2A: S = 28.914 m^2.

Sector Residencial 14-2: HERAS. UZ2C: S = 15.806 m^2.

Sector Residencial 15: HERAS. UZ2A: S = 84.509 m^2.

La agrupación de los sectores 14-1 y 14-2 y 15 completa por el Sur-Este el desarrollo posible del núcleo. La inicial configuración en el escalón más bajo de los aprovechamiento de los suelos urbanizables residenciales se ha visto matizada por la incorporación del sector 14.2 en los desarrollos predefinidos, en concreto para la construcción de las necesidades de vivienda social del núcleo, para lo cual se le dota de un mayor aprovechamiento. El criterio seguido para la edificación, salvo en el sector citado por las razones apuntadas, resulta congruente con la vialidad y elementos de respeto de la zona.

El cumplimiento de la Memoria Ambiental ha hecho que el los Sectores 14-1 y 15 disminuyan su superficie (anteriormente 30.252 m^2 y 86.580 m^2) para evitar ciertas incongruencias con el Plan de Ordenación del Litoral.

Sector Residencial 20: SOLARES. UZ2A: S = 59.071m^2

Sector de baja densidad situado en el último nivel de las prioridades de desarrollo de unidades integradas del núcleo, preferentemente a desarrollar con posterioridad al cierre de las actividades extractivas de la zona. Su carácter residencial se adapta mejor a las características topográficas, a pesar de que el ámbito respondería mejor a un uso productivo, común en la zona.

CVE-2011-1810

Sector Residencial 22: SOLARES. UZ4: S = 25.605 m^2.
Sector Residencial 23: SOLARES. UZ4: S = 43.235 m^2.
Sector Residencial 24: SOLARES. UZ4: S = 33.964 m^2.
Sector Residencial 25: SOLARES. UZ4: S = 29.921 m^2.
Sector Residencial 26: SOLARES. UZ4: S = 28.870 m^2.
Sector Residencial 27: SOLARES. UZ4: S = 31.028 m^2.

Se trata del escalón superior de los aprovechamiento en suelo urbanizable para una zona que las NN SS – 83 definían casi en su totalidad como suelo apto para urbanizar, sin ejecutar a día de hoy, que el PGOU asume, equilibrándolas con una aportación dotacional muy significativa para la consecución de diversos objetivos de vialidad, espacios libres, equipamientos, obtención de patrimonio edificado, etc. El sistema utilizado es el de incorporación como sistema general adscrito suelos dotacionales. Dentro de ellos el sector 22 y el sector 27 tienen carácter prioritario por razones de obtención de elementos de la vialidad y los servicios.

Sector Residencial 29: VALDECILLA. UZ2B: S = 35.917m^2.

Pertenece al ámbito central de la zona de Valdecilla con un aprovechamiento semejante al de su entorno. Su aportación de equipamientos y espacios libres junto con la vialidad justifican su inclusión en el escalón UZ2B. especialmente importante es el área Norte de equipamientos contiguo a la Casa Consistoria, Juzgados y Cuartel de la Guardia Civil que permitirá el desahogo de esta zona y la dotación de aparcamientos. No tiene carácter prioritario.

Sector Residencial 29-1: VALDECILLA. UZ2B: S = 28.696 m^2

De nueva creación, recoge suelos que han sido rechazados como urbanos por no cumplir con las condiciones requeridas.

Sector Residencial 30: SOLARES-VALDECILLA. UZV: S = 1.258.675,48 m^2.

Disminuye su superficie (anteriormente S = 1.259.959,87 m^2) como consecuencia de la aceptación de alegaciones.

Es el sector de mayor alcance dentro del Término Municipal, tiene carácter prioritario y está concebido como una actuación unitaria que encaja en los desarrollos de varios núcleos como el de Valdecilla, Sobremazas, Ceceñas y Hermosa adosándoles a cada uno de ellos desarrollos residenciales con tipologías adaptadas, zonas de equipamiento sumamente amplias y la protección de las zonas más características del ámbito como la zona de colinas y el ámbito del río Pámanes concebido como espacio libre, especificamente zona deportiva al aire libre. El aprovechamiento es prácticamente el escalón inferior, habiéndose ajustado en función de las exigencias de urbanización y dotación pública. Desde el punto de vista residencial los usos se especializan en edificación residencial de carácter colectivo asociadas a la zona Solares – Sobremazas sobre ejes estructurados de vialidad. Juntamente con el sector 14.2 (y otros pequeños ámbitos urbanos en Anaz y Solares (antiguo Sector 36) son los lugares previstos por el PGOU para desplegar la política municipal de vivienda protegida en el Municipio.

CVE-2011-1810

Sector Residencial 30-1: CECEÑAS. UZ2A: S = 47.414 m^2

Sector Residencial 31: SOBREMAZAS. UZP: S = 156.324 m^2, aumenta su superficie (anteriormente S = 154.422 m^2) por aceptación de alegaciones, así como por incorporar una pequeña parte del suelo urbano.

Tiene carácter prioritario en el desarrollo de las unidades integradas del núcleo. Se ha encajado partiendo de la configuración del terreno de la cuenca discreta entre el límite de Solares/Valdecilla y la autovía.

Sector Residencial 32: CECEÑAS. UZ2C: S = 40.068 m^2. Disminuye su superficie (anteriormente S=40.216 m^2), como consecuencia del reajuste del sector para no afectar al LIC del río Miera, cumpliendo así con la Memoria Ambiental.

Sector Residencial 33: CECEÑAS. UZ2C: S = 12.576 m^2.

Sector Residencial 34: CECEÑAS. UZ2C: S = 41.136 m^2.

Los tres ámbitos se definen en el mismo escalón de aprovechamiento, considerado suficiente para la consecución de los objetivos sobre vialidad y dotaciones que el PGOU demanda, todos ellos relativos a la incorporación de las zonas al Norte de la vía férrea en condiciones de seguridad, con la eliminación total de los pasos a nivel existentes en el tramo. Pertenecen los tres a las primeras fases de desarrollo del núcleo.

Sector Residencial 35: CECEÑAS. UZ2B: S = 71.556 m^2, aumenta su superficie (anteriormente S=74.001 m^2) al incorporar una parte del suelo urbano.

Sector que incorpora los suelos afectados por la variante para la eliminación del paso a nivel de Gamonal, se incorporan como espacios libres o dotacionales, como sistema de gestión de una parte importante del suelo que el Ayuntamiento debe tener para la ejecución de la supresión del paso. Su aprovechamiento algo mayor al genérico de baja densidad se ha dispuesto para la consecución de estos objetivos. En su ordenación temporal se sitúa como no prioritario.

Sector Productivo 39: SAN VITORES/ANAZ. UZP: S = 141.318 m^2.

El sector ha cambiado ligeramente su ubicación desde el emplazamiento previsto en la aprobación Inicial como consecuencia del cambio de trazado de la autopista del Cantábrico. Su situación estructurada entre la N-634 y la Autopista permite una gran agilidad de accesos, estructurándose en contacto con una similar actuación en el Municipio contiguo de Liérganes (Polígono de Pámanes)

Sector Residencial 41: ANAZ. UZ2A: S = 31.980 m^2 , que disminuye su superficie (anteriormente S=32.989 m^2) al incorporar una parte al suelo urbano.

Se trata de un sector de densidad baja de carácter unifamiliar, acorde con las características del núcleo, previstos como parte de las zonas de posible crecimiento, capaces de completar elementos de la vialidad o de los equipamientos necesarios para el núcleo. El sector 41 es el de mayor prioridad por su aportación a la gran área de equipamientos existente.

CVE-2011-1810

Sector Residencial 51: SAN VITORES. UZ2A: S = 30.557 m^2.

Aumenta su superficie (anteriormente S = 27.610 m^2) por decisión de Ordenación del Territorio una parte del suelo urbano de San Vitores pasa a formar parte del sector.Con el fin de introducir una red viaria completa de significación, especialmente por el contacto del nuevo sector 39 sobre el núcleo se ha definido este sector en el escalón habitual de baja densidad, con carácter prioritario en el núcleo.

Sector Residencial 52: ANAZ. UZ2A. S = 34.075 m^2.

Desapareció ya en la aprobación definitiva previa decisión de Ordenación del Territorio, por interferir con cursos fluviales, según C.H.N.

9.4.- SUELO RUSTICO.

De acuerdo con la Ley, los elementos que definen el suelo rústico deben ser lo suficientemente objetivos, claros y concretos como para que puedan justificar las razones por las que se protege el suelo de la acción urbanizadora. En el Municipio de Medio Cudeyo se pueden distinguir con claridad cinco determinadas áreas de suelo rústico, cada una de ellas con su propio carácter. Las distintas áreas y su justificación son:

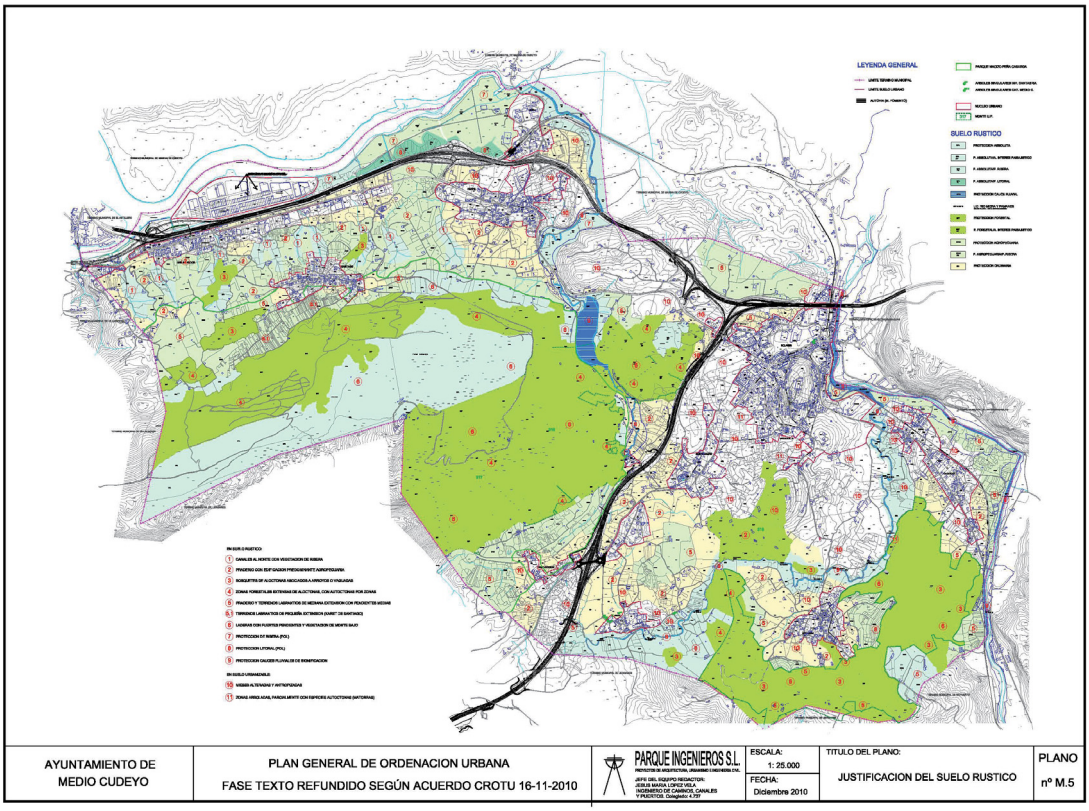
1) Rías de San Salvador, zona costera, afectada por la zona de servidumbre de protección de Costas. El carácter específico de marisma y praderas costeras definen un ámbito específico de alto interés ambiental y paisajístico, que debe ser preservado en nivel de protección absoluta. En el extremo oeste se encuentra, en contacto con el suelo urbano productivo, desarrollado con anterioridad al año 88. El POL diferencia protección litoral y protección de ribera.

2) Tramos inferiores de las laderas de Cabarga, entre Santiago de Heras y San Salvador / Heras. De fuertes pendientes, con alguna antropización, no adecuada para procesos de urbanización, salvo sus zonas bajas, se justifica el suelo rústico de carácter ordinario o común en las zonas de menor pendiente y de protección absoluta en los caños o arroyos, por razones de conservación y también por eliminación de riesgos.

3) Llanas de los cursos medios de los ríos Miera, Pámanes y Cubón. Sus características genéricas son de praderío, con algunos elementos distintivos específicos, bosques en la margen sur del Pámanes, embalse artificial en el Cubón, zonas de uso agrícola en la zona sur del Miera. La superposición de la necesidad de conservación para uso agropecuario, con las zonas definidas como montes de utilidad pública, han justificado la utilización del nivel de protección agropecuaria, o del de protección absoluta que engloban y caracterizan a cada uno de los específicos y particulares de:

- la aplicación de las distintas servidumbres sectoriales:
  - de la Ley de Costas.
  - de la Ley del POL.
  - de la Ley de Aguas.
  - de la Ley de Montes.

CVE-2011-1810



CVE-2011-1810

- de la Ley de Minas.
- de la Ley de Carreteras.
- de la Ley de Transportes Terrestres.
- de las Servidumbres aeronáuticas.
- de otras de carácter sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, etc.

- la aplicación de planes o normas de ordenación territorial.
- la aplicación de criterios ambientales o físicos.

4) Los altos de la franja central, Cabarga-Castillo y al sur, montes de U.P. de Hermosa y Anaz, como protección absoluta y protección agropecuaria, en menor medida, por el uso actual y su valor objetivo. En este sentido, se superpone parcialmente el Parque Natural del macizo de Peña Cabarga.

5) El entorno de praderas y cultivos de Santiago, Heras, Sobremazas, Ceceñas, San Vitores y Anaz, con cultivos y praderío de gran valor agropecuario.

La justificación de carácter específico de cada una de las áreas del suelo rústico que ha servido de base para su caracterización en los distintos niveles de protección, se encuentra definida en el Plano denominado M-5. En él se definen las características de cada zona con criterios de homogeneidad en cuanto a cultivos, vegetación, avifauna, pendientes, exposición, cercanía a curso de agua, tipo de suelo, posición en cuanto a las áreas urbanizadas, etc. Los epígrafes en los que encajan cada una de las zonas son:

1) Canales al Norte con vegetación de ribera. Se trata de estructuras orográficas talladas por las escorrentías de las laderas de Cabarga más significativas en la zona norte del macizo que en las demás. Son torrenteras de pendiente acusada con vegetación típica de ribera, que en principio deben ser excluidas de cualquier proceso, por lo que su protección debe extremarse.

2) Praderío con edificación predominante agropecuaria. Entre los anteriormente denominados canales, se sitúan planas y pequeñas laderas de pendiente media, salpicadas de edificación agrícola-ganadera caracterizada por su encaje discreto en relación al medio. Suelen tener generalmente delimitaciones de arbolado en hilera y un régimen de propiedad de extensión mediana. También existe en las zonas de ladera o vega baja del Cubón y Pámanes y, en menor medida, al Sur de Ceceñas. Se considera adecuado el nivel de protección ordinaria que resulta compatible con los usos actuales.

3) Bosquete de alóctonas asociados a arroyos o vaguadas. Se trata de formaciones de tamaño mediano – pequeño de especies forestales de cultivo con alguna intercalación de frondosas del país, generalmente en terrenos de oportunidad por lo accidentado de su orografía, por lo que su tamaño es desigual y, en general, reducido. El hecho de que se asocien a arroyos o vaguadas de escorrentía hace necesario su protección como defensa del suelo.

4) Zonas forestales extensas de alóctonas con autóctonas por zonas. Se encuentran fundamentalmente en torno al macizo de Cabarga ocupando la franja intermedia de la ladera, de pendiente más acusada y con mayor erosión

CVE-2011-1810

superficial; también en torno al Pico Llén y al Oeste de Hermosa. En algunos casos la baja rentabilidad actual del cultivo, ha ido distanciando las repoblaciones con lo que se empieza a observar la recuperación hacia especies autóctonas, que penetran desde los linderos, colonizando poco a poco el resto de la masa. Se ha incluido en el nivel de rústico de especial protección forestal.

5) Praderío y terrenos labrantíos de mediana extensión con pendientes medias. Se incluyen dentro de la protección especial agropecuaria. Lo componen terrenos de mediana extensión, con apenas presencia de edificación. En algunos casos (5.1), la riqueza particular del suelo, el nivel de protección a los vientos y su buena irrigación, han generado la aparición de huertas de gran riqueza (Karst de Santiago).

6) Praderas con fuertes pendientes y vegetación de monte bajo. Se trata de las zonas altas del macizo de Cabarga, Pico Llén y Sierra Hermosa que deben ser protegidas especialmente en el máximo nivel. Englobando a las áreas anteriormente descritas nº 4, 5.1 y 6 se desarrolla el límite del denominado Parque Natural del Macizo de Peña Cabarga, cuya definición grafica puede verse en los planos.

7) Protección de ribera y Protección Litoral (POL). Se trata de las zonas del fondo Este de la ría de San Salvador y los próximos de la cuenca del Cubón, formados por depósitos sedimentarios y zonas marismosas, protegidas por el POL que el PGOU hace suyas e incorpora a efectos de clasificación con la máxima protección.

8) Protección de cauces fluviales de significación. En los tramos significativos de los ríos Cubón, Pámanes y, desde luego, Miera, los cauces y las zonas anexas de dominio publico hidráulico (incluido el embalse), se definen como zonas de protección especial de cauces fluviales, sin que ello signifique que el resto de cursos superficiales no estén sometidos a las limitaciones reglamentarias.

La relación particularizada de suelo rústico es:

SAN SALVADOR	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	89.411	16,29	3,14
RPAG	219.570	40,00	5,73
RPA	190.027	34,62	5,10
RPF	49.951	9,10	0,75
TOTAL	**548.959**	**100**	**2,05**

CVE-2011-1810

SANTIAGO	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	226.903	7,18	7,90
RPAG	1.005.670	32,09	26,26
RPA	848.015	27,06	22,77
RPA-PR	38.357	1,22	16,40
RPA-PL	1.265	0,04	1,26
RPF	1.015.933	32,41	15,22
TOTAL	**3.136.144**	**100**	**11,71**

HERAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	564.399	8,53	19,83
RPAG	651.744	9,85	17,02
RPAG-PR	361.556	5,47	100,00
RPA	1.732.721	26,20	46,52
RPA-PR	109.512	1,66	154,63
RPA-PL	99.231	1,50	98,74
RPF	3.095.187	46,80	46,37
TOTAL	**6.614.350**	**100**	**24,71**

ANAZ	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	364.317	54,67	12,80
RPAG	75.678	11,36	1,98
RPA	226.451	33,98	6,08
TOTAL	**666.446**	**100**	**2,49**

HERMOSA	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	414.747	15,11	14,57
RPAG	416.509	15,17	10,87
RPA	418.722	15,25	11,24
RPF	1.495.076	54,46	22,40
TOTAL	**2.745.054**	**100**	**10,25**

SOBREMAZAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	659.082	68,87	23,16
RPAG	121.535	12,70	3,17
RPA	14.965	1,56	0,40
RPF	37.997	3,97	0,57
RPF-AIP	123.422	12,90	32,12
TOTAL	**957.000**	**100**	**3,58**

SAN VITORES	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	189.907	27,05	6,67
RPAG	500.502	71,28	13,07
RPF	11.711	1,67	0,18
TOTAL	**702.120**	**100**	**2,62**

CECEÑAS	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	170.369	13,55	5,99
RPAG	389.977	31,02	10,18
RPA	155.255	12,35	4,17
RPF	541.616	43,08	8,11
TOTAL	**1.257.217**	**100**	**4,70**

SOLARES-VALDECILLA	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
RO	168.641	9,91	5,93
RPAG	448.785	26,36	11,72
RPA	138.536	8,14	3,72
RPA-AIP	71.636	4,21	100,00
RPA-PR	85.951	5,05	36,76
RPCF	101.127	5,94	100,00
RPF	426.863	25,07	6,40
RPF-AIP	260.880	15,32	67,88
TOTAL	**1.702.420**	**100**	**6,36**

CVE-2011-1810

Resumen calificación	SUPERFICIE	%	% Tº Municipal
Total rústico RO	2.847.775	15,53	10,63
Total rústico RPAG	3.829.971	20,90	14,31
Total rústico RPAG-PR	361.556	1,97	1,35
Total rústico RPA	3.724.693	20,32	13,91
Total rústico RPA-AIP	71.636	0,39	0,27
Total rústico RPA-PR	233.820	1,28	0,87
Total rústico RPA-PL	100.496	0,55	0,38
Total rústico RPCF	101.127	0,55	0,38
Total rústico RPF	6.674.334	36,42	24,93
Total rústico RPF-AIP	384.301	2,10	1,44
TOTAL	**18.329.710**	**100,00**	**68,47**

10.- LA ORDENACIÓN EN EL PLAN GENERAL.

De acuerdo con la información y previsiones, el modelo de ordenación que se deduce es:

- Una población, a efectos de estándares de 10.000 habitantes en suelo urbano consolidado.
- Identificación y protección del Parque Macizo de Peña Cabarga.
- Dos zonas principales residenciales y de actividad, eje norte y zona central.
- Un nuevo concepto en las comunicaciones.
- La consolidación de la “trama urbana”.
- La integración en las áreas productivas y residenciales de toda la Comarca.
- Una política muy exigente en materia de dotaciones y la especialización de éstas.
- Una revisión del modelo industrial, con ampliación a otros conceptos.

10.1.- CRITERIOS GENERALES.

Los criterios generales de la ordenación son:

- Establecimiento de nuevos ejes de comunicaciones y mejora del transporte.

- Sistemas Generales, Ríos, Costas y Rías, grandes vías, Ferrocarril, Areas Deportivas, Espacios Libres integrados.

- Protección de la costa, macizo de Peña Cabarga, valles y altos del fondo Sur.

- Protección del resto del Suelo rústico.

- Desarrollos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en su entorno.

- Desarrollo de áreas de vivienda colectiva o plurifamiliar y aparición de zonas residencial/comercial.

- Definitiva solución a las carencias en infraestructuras.

- Operaciones de remodelación interior de algunos barrios o calles.

- Desarrollo y precisión del modelo de gestión del Suelo Urbanizable.

- Desarrollo de unidades de ejecución puntuales para la obtención de elementos imprescindibles.

- Desarrollo de la actuación "Valdecilla", Sector 30.

- Complementación de las carencias de los núcleos tradicionales por la aportación dotacional y viaria de las áreas de suelo urbanizable.

10.2.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

El resumen por núcleos de la categoría de **suelo urbano consolidado** es:

TIPO	SAN SALVADOR	SANTIAGO	HERAS	CECEÑAS	HERMOSA	ANAZ	SAN VITORES	SOBRE-MAZAS	SOLARES-VALDECILLA	TOTALES
U2A	120.669	75.827	130.321	204.141	80.202	45.841	42.788	125.985	41.172	866.947
U2B	0	0	50.980	0	0	0	0	12.535	106.282	169.798
U2C	5.862	0	0	0	0	0	0	0	221.350	227.213
UAR	0	0	0	0	76.366	0	0	89.392	0	165.759
UAB	0	37.275	57.284	0	0	0	0	0	0	94.559
U3	7.388	0	0	0	0	0	0	0	6.545	13.933
U4	0	0	0	0	0	0	0	0	34.265	34.265
U5	0	0	0	0	0	0	0	0	1.510	1.510
U6	0	0	0	0	0	0	0	0	2.501	2.501
EAC	721	0	0	0	0	0	0	1.100	45.421	47.242
PAC	0	0	2.358	0	0	0	0	0	22.069	24.428

CVE-2011-1810

TIPO	SAN SALVADOR	SANTIAGO	HERAS	CECEÑAS	HERMOSA	ANAZ	SAN VITORES	SOBRE-MAZAS	SOLARES-VALDECILLA	TOTALES
Actuación aislada -3 (SU5-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.981	1.981
PEMF	0	0	0	0	0	0	0	0	44.499	44.499
OPP(UP)	184.077	0	0	0	0	0	0	0	0	184.077
UP	118.576	0	34.012	0	0	0	0	0	55.257	207.846
TOTAL	**437.294**	**113.102**	**274.956**	**204.141**	**156.568**	**45.841**	**42.788**	**229.012**	**582.854**	**2.086.558**

En el Anejo nº 2. FICHAS se recoge el cuadro resumen de Fichas PAC en **suelo urbano consolidado**, así como las condiciones generales de desarrollo de cada uno de los sectores, los planos de calificación, ordenación y alineaciones

En el Anejo nº 2. FICHAS se recoge el cuadro resumen de actuaciones aisladas **en suelo urbano consolidado con ordenacion detallada,** así como las condiciones generales de desarrollo de cada uno de los sectores, los planos de calificación, ordenación y alineaciones correspondientes y los planos generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria.

El resumen por núcleos de la categoría de suelo urbano total, consolidado y no consolidado es:

TIPO	SAN SALVADOR	SANTIAGO	HERAS	CECEÑAS	HERMOSA	ANAZ	SAN VITORES	SOBRE-MAZAS	SOLARES-VALDECILLA	TOTALES
U2A	120.669	75.827	166.562	204.141	80.202	45.841	42.788	125.985	41.172	903.188
U2B	19.687	0	50.980	25.926	0	0	0	12.535	106.282	215.411
U2C	5.862	0	0	29.491	0	0	0	0	221.350	256.704
UAR	0	0	0	0	76.366	0	0	89.392	0	165.759
UAB	0	37.275	57.284	0	0	0	0	0	0	94.559
U3	7.388	0	0	0	0	0	0	0	9.905	17.293
U4	0	0	0	0	0	0	0	0	34.265	34.265
U5	0	0	0	0	0	0	0	0	5.761	5.761
U6	0	0	0	0	0	0	0	0	2.501	2.501
EAC	721	0	0	0	0	0	0	1.100	45.421	47.242
PAC	0	0	2.358	0	0	0	0	0	22.069	24.428
Actuación aislada-3(SU5-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.981	1.981
OPP(UP)	184.077	0	0	0	0	0	0	0	0	184.077
UP	131.510	0	34.012	0	0	0	0	0	55.257	220.780
TOTAL	**469.915**	**113.102**	**311.197**	**259.558**	**156.568**	**45.841**	**42.788**	**229.012**	**590.465**	**2.218.448**

CVE-2011-1810

En el Anejo nº 2. FICHAS se recoge el cuadro resumen de sectores en **suelo urbano no consolidado**, así como las condiciones generales de desarrollo de cada uno de los sectores, los planos de calificación, ordenación y alineaciones correspondientes y los planos generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria.

El sector SUNC-16 de Solares se propone con Ordenacion Detallada, que se presenta en documento anexo a esta Memoria.

10.3.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE.

TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

TIPO	SAN SALVADOR	SANTIAGO	HERAS	ANAZ	HERMOSA	SOBREMAZAS	SAN VITORES	CECEÑAS	SOLARES-VALDECILLA	TOTALES
UZV									1.258.675	1.258.675
UZ2A			229.104	31.980			30.557	47.414	59.071	398.126
UZ2B								71.556	64.613	136.169
UZ2C			15.806					93.780		109.586
UZ4									192.623	192.623
UZP						156.324	141.318			297.642
TOTAL	**0**	**0**	**244.910**	**31.980**	**0**	**156.324**	**171.875**	**212.750**	**1.574.982**	**2.392.821**

En el Anejo nº 2. FICHAS se recoge el cuadro resumen de sectores en **suelo urbanizable delimitado**, así como las condiciones generales de desarrollo de cada uno de los sectores, los planos de calificación, ordenación y alineaciones correspondientes y los planos generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria.

Los sectores 22 y 30 de Solares se proponen con Ordenacion Detallada, que se presenta en documento anejo a esta Memoria.

10.4.- SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES SL V-n	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	% SUPERFICIE
V-3	EL/N	Santiago	32.833	0	si	Si	57,66
V-4	EL/J	Santiago	2.763	0	no	No	4,85
V-6	EL/J	Heras	981	0	si	Si	1,72
V-7	EL/J	Heras	444	0	si	Si	0,78
V-8	EL/J	Heras	775	0	si	Si	1,36
V-9	EL/J	Heras	596	0	si	Si	1,05
V-11	EL/J	Ceceñas	2.019	0	si	Si	3,55

CVE-2011-1810

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES SL V-n	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	SUPERFICIE %
V-12	EL/J	Ceceñas	1.372	0	si	Si	2,41
V-13	EL/J	Hermosa	180	0	si	Si	0,32
V-15	EL/J	Hermosa	376	0	si	Si	0,66
V-16	EL/J	Anaz	429	0	si	No	0,75
V-18	EL/J	Solares-Valdecilla	1.063	0	si	Si	1,87
V-19	EL/J	Solares-Valdecilla	2.322	0	si	No	4,08
V-20	EL/PE	San Vitores	1.856	0	no	No	3,26
V-24	EL/J	Solares-Valdecilla	3.373	0	si	No	5,92
V-25	EL/J	Solares-Valdecilla	564	0	si	Si	0,99
V-27	EL/J	Solares-Valdecilla	672	0	si	Si	1,18
V-28	EL/J	Solares-Valdecilla	1.544	0	no	No	2,71
V-33	EL/J	Solares-Valdecilla	1.030	0	si	Si	1,81
V-34	EL/J	Solares-Valdecilla	1.000	0	si	Si	1,76
V-35	EL/J	Solares-Valdecilla	754	0	si	No	1,32
TOTAL			**56.946**	**0**			**100**

10.5.- SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS.

EQUIPAMIENTOS EC SISTEMA LOCAL	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	PUBLICO (PU)/ PRIVADO (PR)	SUPERFICIE %
S.L. E-55	V	San Salvador	3.118	0	si	No	PU	4,74
S.L. E-2	V	San Salvador	593	0	si	Si	PU	0,90
S.L. E-3	V+D	Santiago	12.640	0	si	No	PU	19,20
S.L. E-4	E	Santiago	1.233	0	si	Si	PU	1,87
S.L. E-5	V	Santiago	252	0	si	Si	PU	0,38
S.L. E-6	R	Santiago	487	0	si	Si	PU	0,74
S.L. E-7	D	Santiago	278	0	si	Si	PU	0,42
S.L. E-8	D	Santiago	5.127	0	si	Si	PU	7,79
S.L. E-10	V	Heras	2.130	0	si	Si	PU	3,24
S.L. E-11	E+R+D	Heras	6.412	0	si	Si	PU	9,74

CVE-2011-1810

EQUIPAMIENTOS EC SISTEMA LOCAL	TIPO	LOCALIDAD	SUPERFICIE	COMPUTO	OBTENCION	URBANIZACIÓN	PUBLICO (PU)/ PRIVADO (PR)	SUPERFICIE %
S.L. E-12	E	Heras	491	0	si	Si	PU	0,75
S.L. E-56	V	Heras	75	0	si	Si	PU	0,11
S.L. E-15	R+I	Ceceñas	826	0	si	Si	PU	1,25
S.L. E-17	V	Hermosa	517	0	si	Si	PU	0,79
S.L. E-18	I	Hermosa	83	0	si	Si	PU	0,13
S.L. E-19	R	Hermosa	792	0	si	Si	PU	1,20
S.L. E-20	R	Hermosa	216	0	si	Si	PU	0,33
S.L. E-21	V	Hermosa	350	0	si	Si	PU	0,53
S.L. E-23	I+E	Anaz	7.999	0	si	Si	PU	12,15
S.L. E-25	R	Anaz	965	0	si	Si	PU	1,47
S.L. E-26	R	San Vitores	323	0	si	Si	PU	0,49
S.L. E-27	V	San Vitores	421	0	si	Si	PU	0,64
S.L. E-29	R+D+V	Sobremazas	6.007	0	si	Si	PU	9,12
S.L. E-30	I	Solares-Valdecilla	1.952	0	si	Si	PU	2,96
S.L. E-33	I	Solares-Valdecilla	1.251	0	no	No	PR	1,90
S.L. E-35	V	Solares-Valdecilla	1.171	0	si	Si	PU	1,78
S.L. E-36	V	Solares-Valdecilla	920	0	si	Si	PR	1,40
S.L. E-37	CS+V	Solares-Valdecilla	1.200	0	si	Si	PU	1,82
S.L. E-41	V	Solares-Valdecilla	890	0	si	Si	PU	1,35
S.L. E-43	I	Solares-Valdecilla	592	0	si	Si	PU	0,90
S.L. E-44	D+V	Solares-Valdecilla	3.147	0	si	No	PU	4,78
S.L. E-49	V	Solares-Valdecilla	3.378	0	si	No	PU	5,13
TOTAL			**73.869**	**0**				**100,00**

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA.

EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
		DOTACION DEL P.G.O.U. (m^2)	
Nº	LOCALIZACION	EL	EC
22	SOLARES	5.008	1.872
30	SOLARES-VALDECILLA	271.042,44	26.692,03
TOTALES		**276.050,44**	**28.564,03**

CVE-2011-1810

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA.

EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
Nº	LOCALIZACION	DOTACION DEL P.G.O.U. (m^2)	
		EL	EC
16	SOLARES	1.565	340.Edifico existente de 750m^2.

10.6 .- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Como expresión de las necesidades propias del municipio de Medio Cudeyo y para cumplimentar el mandato de la Ley 2/2.001 y otras determinaciones legales, de acuerdo a las directrices emanadas de la Corporación de Medio Cudeyo, se estudian las demandas actuales y a medio plazo de viviendas de protección oficial, sus posibles ubicaciones, su encaje en la revisión del planeamiento, las necesidades particulares de los núcleos y su encaje temporal. El resultado se desarrolla en el presente documento de síntesis.

El criterio de partida es el de descentralizar y repartir los emplazamientos, matizando la inercia a la concentración en el núcleo central o capital, en este caso en Solares/Valdecilla, lugar en el que se han desarrollado hasta ahora las iniciativas habidas.

Las conclusiones del presente estudio se basan en la estimación de la población actual y los niveles de actividad y sus potenciales de crecimiento respectivo, las disposiciones de suelo productivo de interés municipal y de interés comarcal y las iniciativas de desarrollos de interés socioeconómico, todo ello encajado en un marco de suficiencia de infraestructuras y comunicaciones y en el respeto a las disposiciones reglamentarias y criterios de sostenibilidad. Como medio de ponderación de las necesidades de vivienda de protección oficial se establece un porcentaje sobre el total determinado por el PGOU, una vez estudiadas las demandas existentes, la composición cuantitativa y cualitativa de la pirámide de población, el marco económico, la estructura del planeamiento en cuanto a la producción de suelo urbanizable y los esfuerzos en este sentido de los Municipios limítrofes, obteniéndose las cuantías tanto a corto como a medio plazo.

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL PROPUESTAS.

Como estimación de la demanda de este tipo de vivienda en el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, se ha previsto un techo de 703 viviendas en suelo urbanizable y 120 viviendas en suelo urbano, de las que 480 constituyen las necesidades a corto y medio plazo estimadas por el Ayuntamiento. Para la totalidad del periodo de vigencia del PGOU, de acuerdo con la demanda que el Ayuntamiento detecte, serán consecutivamente puestas en servicio.

La estimación de necesidades se basa en los siguientes aspectos:

- Información directa de los diferentes responsables de área, Concejalías, Juntas Vecinales, etc.

- Estimación de peticiones habidas en otros Ayuntamientos de características parecida

- Bolsa residual de peticionarios que quedaron sin atender en los anteriores desarrollos.

Estas localizaciones ofrecen la posibilidad de acercamiento a los núcleos tradicionales, permitiendo la doble posibilidad de encontrar viviendas de protección pública sin salir del propio entorno, o bien, cambiar de lugar. Por otra parte, la relativa cercanía de los emplazamientos del Sur de Solares (Valdecilla, Anaz, Hermosa y Ceceñas), los hace compatibles con las demandas que hubiera en la parte central del Término municipal.

El desglose por núcleos es:

- HERAS (SECTOR 11): 15 viv.Colectivas VPO.
- HERAS (SECTOR 12): 15 viv.Colectivas VPO.
- HERAS (SECTOR 14-1): 6 viv.Colectivas VPO.
- HERAS (SECTOR 14-2): 27 viv.Colectivas VPO.
- HERAS (SECTOR 15): 22 viv.Colectivas VPO.
- SOLARES (SECTOR 20): 15 viv.Colectivas VPO.
- SOLARES (SECTOR 22): 35 viv.Colectivas VPO.
- SOLARES- VALDECILLA (SECTOR 30): 568 viv. Colectivas VPO.
- SOLARES (suelo urbano anteriormente SECTOR-36): 120 viv.Colectivas VPO.

La definición por parte del Ayuntamiento de éstos objetivos, tanto en el número de actuaciones, como en su concreto emplazamiento, el periodo de ejecución, etc., justifica la política municipal en materia de vivienda protegida, en el sentido de lo dispuesto por el art.48.g de la ley 2/2.001 y el art.45 de la ley del POL.

11.- VIGENCIA DEL PLAN . AÑO HORIZONTE Y TECHO DE POBLACIÓN.

El año horizonte para la vigencia del Plan General se establece en 25 años. De acuerdo a la estructura interna del documento, en 2.008 se establece como año horizonte el 2.033. Por cierto que es, a día de hoy, la vigencia alcanzada por las antiguas Normas Subsidiarias de 1.983. ¿Es deseable que el Plan asuma un periodo tan extenso de vigencia? A la vista de lo complicados, largos y farragosos que resultan los trabajos y plazos para la formulación de las revisiones, en la práctica nunca inferiores a los 3 años, resulta adecuado y aconsejable introducir plazos de 25 años, con las suficientes marcas y condiciones para su modificación o revisión que sean precisas, evitándose en lo posible a los Ayuntamiento la perpetuación de un casi estado permanente de revisión. Por otra parte, los plazos de vigencia anteriores, usualmente de 10 años, a la vista de lo que viene costando su formulación, han quedado obsoletos y no han sido cumplidos en casi su totalidad, manteniéndose en la actualidad multitud de planes vigentes que fueron redactados en los años ochenta.

CVE-2011-1810

El periodo de vigencia, por otra parte, no debe entenderse como un mero plazo en el que, todas y cada una de las determinaciones previstas en el plan, deben haberse desarrollado al final del periodo, sino como un elemento director, de estructuración temporal, capaz de auto-regularse y optimizarse, en el que el Ayuntamiento tenga capacidad para introducir variaciones y mejoras, permitiendo, en suma, la ejecución del plan de manera congruente con las necesidades de cada momento, atendiendo mejor a las mas específicas en cada caso. Lo anterior tiene su explicación en la evidencia de que cualquier plan de ordenación debe revisarse antes de que haya rebasado un porcentaje de desarrollo entre el 65 y el 75 %, pues en el caso de completar su recorrido, se habrán consumado simultáneamente con los aciertos, todas las imperfecciones, errores y vicios que pudiera contener, que no se pondrán de manifiesto hasta épocas tardías de su desarrollo. Efectivamente, a partir de un cierto desarrollo, especialmente en los casos de ayuntamientos que crecen desde la anterior situación de "pueblo" a pequeñas ciudades, resulta absolutamente preciso analizar e intervenir en determinaciones que solo por efecto del crecimiento, los usos derivados, la especialización de otros, etc., sufren cambios tan significativos sobre lo que establecía el Plan que difícilmente son asimilables o deseables en la nueva situación. Esto es especialmente observable en materia de vialidad, en dotaciones públicas y su uso concreto y, algo menos, en infraestructuras.

Por lo tanto, el periodo de vigencia del Plan es el horizonte con el que se proyecta la realidad de hoy en un esfuerzo de anticipación que, a diferencia de otros procesos de proyección en los que cabe el error que conduzca a la anulación del esfuerzo y vuelta a empezar, aquí, en el proceso de alumbramiento de la ciudad, resulta preciso acertar, acertar lo más posible, aproximarse a la solución perfecta, etc., Y si no, en caso contrario, abandonar cuanto antes el modelo y sustituirlo por el adecuado. Esta es la cualidad especial del planeamiento que obliga a que todos los encuadres temporales de sus determinaciones se tomen con suma prudencia, lo mas alejados posible a posiciones cerradas, inflexibles y dogmáticas en la aplicación de los plazos.

Dicho lo anterior, es evidente que los pronósticos de los que se parte y con los que se elabora un planeamiento deben ser considerados con suma prudencia y se debe vigilar el ajuste efectivo en su aplicación, la asimilación del modelo, la aparición de las mismas u otras tensiones, etc., para actuar en consecuencia, si así fuese preciso. Este concepto de atención y prudente vigilancia no supone desvirtuar el Plan, relativizarlo o disminuir su vigor conceptual. Todo lo contrario, ejerce una saludable acción de autocontrol, permite mantener con suficiente anticipación la seguridad en los procesos y, en su caso, permite la sustitución del modelo.

Por lo tanto, y dado que un Plan es un "proyecto", el año horizonte, y en general todos los techos o máximos de la propuesta, se deben emplear como valores para el dimensionamiento del modelo, adecuados para el diseño y determinación de estándares, dotaciones y servicios, necesarios para prevenir adecuadamente las necesidades de futuro, imprescindibles para racionalizar la programación, todo ello huyendo de la sacralización de los planteamientos como si estos sustituyesen a la realidad.

Supongamos que un determinado núcleo tiene actualmente el servicio de Abastecimiento bien desarrollado y con capacidad suficiente para soportar las determinaciones que el Plan le asigna, incluidos los crecimientos que prevé. De acuerdo con el periodo de vigencia del Plan, el servicio concreto de infraestructura abastecimiento resulta perfectamente adecuado. Pero he aquí que cambia la legislación sobre materiales

CVE-2011-1810

admisibles o que el material ha llegado a su obsolescencia por cualquiera otra causa. ¿Permitiría el Ayuntamiento, cualquiera que se trate, la sustitución directa del material por otro adecuado con las mismas secciones, la misma capacidad de la red, de manera automática o, por el contrario, obligaría a una prudente ampliación de la capacidad por si en el futuro fuese preciso?. Rotundamente, la ampliación sería obligada. Es decir, las determinaciones del Plan deducidas del análisis y del pronóstico, deben contemplarse en su aspecto director, deben ser tratadas como un elemento director, de estructuración temporal, capaz de auto-regularse y optimizarse, como ya se ha dicho.

En consecuencia, es un error pretender que los plazos, máximos, techos, límites varios, etc., deben ser tomados de forma estricta, cerrada, sin matices, sin posibilidad de interpretación, pues mucho antes de su cumplimento, habrían producido la ineficiencia del Plan. En este sentido, se desprende que la filosofía que subyace en el Plan tiene siempre carácter directriz, el Plan es perfeccionable, ordena un propósito y debe contener dentro instrumentos concretos para el análisis constante y su adaptación.

11.1.- DESARROLLO DEL PGOU COMPATIBLE CON MODIFICACIONES.

Tanto en la fase decenal como en el resto del periodo de vigencia, el planeamiento podrá ser modificado puntualmente, de acuerdo con la Ley. Cuando estas modificaciones supongan en su conjunto y alcancen una modificación sustancial, deberá procederse a su revisión. Para modificaciones puntuales que no sean meras correcciones de errores materiales o la adaptación obligatoria como consecuencia de la entrada en vigor de otros instrumentos de ordenación territorial o de la incorporación de infraestructuras de ámbito supramunicipal, la superación de 25 modificaciones puntuales supondrá que se ha alcanzado el nivel de modificación sustancial, por lo que será obligatoria la revisión del PGOU, salvo que se acreditara que el conjunto de dichas modificaciones no alcanza dicho carácter sustancial.

11.2.- AGOTAMIENTO DEL PLAN. REVISIÓN.

Entre las condiciones propias del PGOU que se fijan para la revisión obligatoria, las más significativas son las de carácter demográfico, que se pueden resumir en:

- Cuando se alcance en población censada …… 12.000

- Cuando se alcance en población máxima puntual..... más del 75 % del techo previsto.

- Cuando se alcance en número de viviendas existentes..... 6.000

- Cuando las actuaciones en suelo urbanizable superen el 70 % del suelo así clasificado.

Según la estimación calculada entre habitante censado y población máxima puntual total, incluyendo la estacional, coeficiente 1,43, ahora (2.008) con 7.500 hab. en el censo tendríamos una población máxima puntual de 10.725 hab. Para proceder obligatoriamente a la revisión del planeamiento se debe producir que el censo haya rebasado los 12.000 habitantes, lo que haría que la máxima punta estacional fuera del orden de 16.484 hab. (75

CVE-2011-1810

% del techo previsto), y en número de viviendas, cerca de las 5.495. Se introduce, además, otro hito en la superación del 70 % de las actuaciones en suelo urbanizable, que viene a suponer por sí mismo una población de parecida entidad pero atiende mas a la necesidad de replantearse el modelo de crecimiento principal que es el suelo urbanizable, pues en este nivel de realización debe dar ya muestras evidentes de tensión y agotamiento.

Por lo tanto, los controles que se ponen a los crecimientos del PGOU en relación a su revisión son sumamente precisos, interrelacionadas entre sí, congruentes con las previsiones y respetuosas con los equilibrios de sostenibilidad, sin renunciar al proyecto de una verdadera ciudad dimensionada simultáneamente con solvencia y economía de medios. En este sentido, resulta evidente que la población de cálculo dimensionada para la revisión obligatoria del Planeamiento es 17.000 habitantes, siendo esto perfectamente compatible con la población de cálculo dimensionada para el diseño de una ciudad (un Ayuntamiento) para 21.978 habitantes, en la que la vialidad, los servicios, las dotaciones, la movilidad y comunicaciones, etc., se han proyectado como garantía, para un horizonte de mayor amplitud, que luego el tiempo, las circunstancias sociales, económicas, legales, etc., se encargarán de convalidar o rectificar.

Bezana, Diciembre 2010
PARQUE INGENIEROS, S.L.
Fdo.:

JESUS MARIA LOPEZ VELA.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº. 4.737

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO
CROTU 16 . 11 . 2010

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS

Jefe del Equipo Redactor:
JESUS MARIA LOPEZ VELA
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado nº 4.737

DICIEMBRE, 2.010

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
Ayuntamiento de Medio Cudeyo

ORDENANZAS

NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION

INDICE

TITULO PRIMERO
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PGOU

CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL
Artículo 1.1.1. Carácter.

CAPITULO 2.-PRINCIPIOS Y ANTECEDENTES
Artículo 1.2.1. Encuadre legal.
Artículo 1.2.2.- Incidencia en la revisión del Plan General de Medio Cudeyo.

CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL
Artículo 1.3.1. Ambito.
Artículo 1.3.2. Vigencia del Plan General.
Artículo 1.3.3. Modificación del PGOU. Modificación de otros instrumentos de planeamiento.
Artículo 1.3.4. Revisión del PGOU
Artículo 1.3.5. Relación con otras disposiciones generales.
Artículo 1.3.6. Protección Histórico-Artística. Protección de edificios de interés.
Artículo 1.3.7. Interpretación del Plan General.
Artículo 1.3.8. Adecuación del Plan General.
Artículo 1.3.9. Documentos de la Normativa Gráfica.
Artículo 1.3.10. Ambito de los Planos.
Artículo 1.3.11. Contenido de los Planos de Ordenación.
Artículo 1.3.12. Alcance de los Planos de Ordenación a Escala 1:2.000
Artículo 1.3.13. Planos de esquemas de infraestructuras básicas.
Artículo 1.3.14. Planos complementarios.
Artículo 1.3.15. Documentos complementarios.
Artículo 1.3.16. Documentación del Plan General.

TITULO SEGUNDO
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU

CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL.
Artículo 2.4.1. Ordenanzas y Ordenanzas complementarias.

SECCION PRIMERA. PLANEAMIENTO.
Artículo 2.4.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.
Artículo 2.4.1.3. Catálogos complementarios de planeamiento.
Artículo 2.4.1.4. Estudios de Detalle.

SECCION SEGUNDA. GESTION.
Artículo 2.4.2.5. Delimitación de unidades de actuación.
Artículo 2.4.2.6. Sistema de actuación.
Artículo 2.4.2.7. Sistema de compensación.
Artículo 2.4.2.8. Sistema de cooperación.
Artículo 2.4.2.9. Sistema de expropiación.
Artículo 2.4.2.10. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

SECCION TERCERA. EJECUCION.
Artículo 2.4.3.10. Proyectos de urbanización.
Artículo 2.4.3.11. Contenido de los proyectos de urbanización.
Artículo 2.4.3.12. Aprobación.

CAPITULO 5.- COLABORACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Artículo 2.5.1. Colaboración.

CAPITULO 6.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO
Artículo 2.6.1. Carácter público.
Artículo 2.6.2. Consulta del planeamiento.
Artículo 2.6.3. Consultas particulares.
Artículo 2.6.4. Libro registro del planeamiento.
Artículo 2.6.5. Publicidad comercial del planeamiento.
Artículo 2.6.6. Exposición pública del planeamiento.
Artículo 2.6.7. Cédula urbanística.
Artículo 2.6.8. Acción pública.

CAPITULO 7.- OBRAS, LICENCIAS, Y PROYECTOS

SECCION PRIMERA. OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.
Artículo 2.7.1.1. Tipos de obras.
Artículo 2.7.1.2. Obras menores.
Artículo 2.7.1.3. Obras tuteladas.
Artículo 2.7.1.4. Obras mayores.

SECCION SEGUNDA. LICENCIAS.
Artículo 2.7.2.5. Disposiciones generales.
Artículo 2.7.2.6. Actos sujetos a licencias.
Artículo 2.7.2.7. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 2.7.2.8. Responsabilidad.
Artículo 2.7.2.9. Condiciones.
Artículo 2.7.2.10. Contenido.

SECCION TERCERA. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.
Artículo 2.7.3.11. Solicitudes.
Artículo 2.7.3.12. Tramitación.
Artículo 2.7.3.13. Plazos.
Artículo 2.7.3.14. Prórroga.
Artículo 2.7.3.15. Caducidad.

SECCION CUARTA. LICENCIAS DE OBRAS TUTELADAS.
Artículo 2.7.4.16. Solicitudes.
Artículo 2.7.4.17. Tramitación.
Artículo 2.7.4.18. Plazos.
Artículo 2.7.4.19. Prorrogas.
Artículo 2.7.4.20. Andamios.
Artículo 2.7.4.21. Grúas-torre.
Artículo 2.7.4.22. Cese de la Dirección Técnica.

SECCION QUINTA. LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.
Artículo 2.7.5.23. Solicitudes.
Artículo 2.7.5.24. Tramitación.
Artículo 2.7.5.25. Plazos.
Artículo 2.7.5.26. Comunicación del comienzo de obra.

CVE-2011-1810

Artículo 2.7.5.27. Prórroga para la iniciación de las obras.
Artículo 2.7.5.28. Prórroga para la finalización de las obras.
Artículo 2.7.5.29. Caducidad.
Artículo 2.7.5.30. Régimen Transitorio.

SECCION SEXTA. PROYECTOS.
Artículo 2.7.6.31. Disposiciones comunes para todo tipo de Proyectos.
Artículo 2.7.6.32. Proyectos de derribo.
Artículo 2.7.6.33. Proyectos de obras de instalación, reforma, adecuación y decoración total o parcial de edificios y locales comerciales.
Artículo 2.7.6.34. Proyectos Básicos para obras de nueva planta.
Artículo 2.7.6.35. Proyectos de ejecución para obras de nueva planta.
Artículo 2.7.6.36. Reformas de Proyectos.
Artículo 2.7.6.37. Obras de urbanización complementarias a las de edificación.
Artículo 2.7.6.38. Particularidades de la Licencia obtenida mediante Proyecto Básico.
Artículo 2.7.6.39. Documentación complementaria.
Artículo 2.7.6.40. Deficiencias subsanables.
Artículo 2.7.6.41. Información en el lugar de la obra.
Artículo 2.7.6.42. Cese de la Dirección Técnica.
Artículo 2.7.6.43. Obligaciones del propietario al concluirse las obras.
Artículo 2.7.6.44. Finalización de las obras.

SECCION SEPTIMA. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION.
Artículo 2.7.7.45. Disposiciones generales.
Artículo 2.7.7.46. Solicitudes.
Artículo 2.7.7.47. Tramitación.
Artículo 2.7.7.48. Documentación complementaria.

SECCION OCTAVA. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.
Artículo 2.7.8.49. Parcelación urbanística.
Artículo 2.7.8.50. Segregación en suelo rústico.
Artículo 2.7.8.51. Solicitudes.
Artículo 2.7.8.52. Proyecto.
Artículo 2.7.8.53. Plazos y caducidad.

TITULO TERCERO
REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 8.- DIVISION URBANISTICA DEL SUELO
Artículo 3.8.1. Clasificación del suelo.
Artículo 3.8.2. Régimen de uso del suelo. Calificación del suelo.
Artículo 3.8.3. Suelo urbano.
Artículo 3.8.4. Suelo rústico.
Artículo 3.8.5. Suelo urbanizable.
Artículo 3.8.6. Estructura general del territorio.
Artículo 3.8.7. Ordenación urbanística del territorio.
Artículo 3.8.8. Destino de los terrenos de cesión obligatoria.
Artículo 3.8.9. Dominio público, regímenes específicos y servidumbres sectoriales.

CAPITULO 9.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA" Y "FUERA DE ORDENACION"
Artículo 3.9.1. Situaciones preexistentes y derogación del Planeamiento anterior.
Artículo 3.9.2. Concepto de "Fuera de ordenación".
Artículo 3.9.3. Acotación.
Artículo 3.9.4. Situación de "Fuera de ordenanza".
Artículo 3.9.5. Situaciones reguladas por normativas anteriores.

CAPITULO 10.- REGIMEN DE UTILIZACION Y GESTION DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION
Artículo 3.10.1. Obligaciones generales del propietario.
Artículo 3.10.2. Derechos y deberes del propietario en Suelo Urbano.
Artículo 3.10.3. Derechos y deberes del propietario en Suelo Urbanizable.
Artículo 3.10.4. Obligaciones del propietario en Suelo Rústico cuando ejerciten el derecho a edificar que se autorice.

CAPITULO 11.- GESTION DE LA EDIFICACION
Artículo 3.11.1. Control de estado de la edificación.
Artículo 3.11.2. Reparaciones necesarias en viviendas.
Artículo 3.11.3. Límites del deber de conservación.

TITULO CUARTO
REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 12.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
Artículo 4.12.1. Contenido.
Artículo 4.12.2. Aprovechamiento urbanístico de los sistemas locales.
Artículo 4.12.3. Régimen urbanístico.
Artículo 4.12.4. Obtención de sistemas.
Artículo 4.12.5. Sistemas locales adscritos e incluidos en Suelo Urbanizable.

TITULO QUINTO
REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

SECCION PRIMERA.
Artículo 5.13.1.1. Categorías del suelo rústico.
Artículo 5.13.1.2. Régimen urbanístico general del suelo rústico.

SECCION SEGUNDA.
Artículo 5.13.2.1. Suelo rústico de protección ordinaria (RO).

SECCION TERCERA.
Artículo 5.13.3.1. Suelo rústico de especial protección agrícola o ganadera (RPAG).
Artículo 5.13.3.2.- suelo rustico de especial protección agropecuaria, protección de ribera (RPAG/PR).
Artículo 5.13.3.3. Suelo rústico de especial protección forestal (RPF).
Artículo 5.13.3.4.- Suelo rústico de especial protección forestal, área de interés paisajístico (RPF/AIP).
Artículo 5.13.3.5.- Suelo rústico de especial protección de cauce fluvial (RPCF).
Artículo 5.13.3.6.- Suelo rústico de protección absoluta (RPA).
Artículo 5.13.3.7.- Suelo rústico de protección absoluta, protección de ribera (RPA/PR).
Artículo 5.13.3.8.- Suelo rústico de protección absoluta, protección litoral (RPA/PL).
Artículo 5.13.3.9.- Suelo rústico de protección absoluta, área de interés paisajístico "Cantera del Castillo" (RPA/AIP).
Artículo 5.13.3.10.- Requisitos para las construcciones de suelo rústico.

SECCION CUARTA.
Artículo 5.13.4.15. Segregaciones.

TITULO SEXTO
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE
Artículo 6.14.1. Zonificación del suelo urbanizable.
Artículo 6.14.2. Condiciones generales.
Artículo 6.14.3. Condiciones específicas para cada sector.

Artículo 6.14.4.- Criterios y requisitos para delimitar Unidades de Actuación en suelo urbanizable delimitado.
CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
Artículo 6.15.1.1. Ámbito y contenido.
Artículo 6.15.1.2. Elaboración de Planes Parciales.
Artículo 6.15.1.3. Documentación de los Planes Parciales y correspondencia con ordenanzas del suelo urbano.
Artículo 6.15.1.4. Régimen transitorio.
Artículo 6.15.1.5. Dotaciones y reservas mínimas en los Planes Parciales.
Artículo 6.15.1.6. Condiciones particulares para las áreas delimitadas del suelo urbanizable.
Artículo 6.15.1.7.- Condiciones de desarrollo.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE.
Artículo 6.15.2.8. Regulación.

TITULO SEPTIMO
REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO
Artículo 7.16.1. Disposiciones comunes para el suelo urbano.
Artículo 7.16.2.- Derecho al aprovechamiento.
Artículo 7.16.3. Condiciones establecidas para cada zona.
Artículo 7.16.4.- Desarrollo del suelo urbano no consolidado. Sectores de suelo urbano no consolidado.
Artículo 7.16.5. Aprovechamiento en actuaciones asistemáticas o no integradas.

CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO
Artículo 7.17.1. Criterio general.
Artículo 7.12.2. Condiciones para concesión de licencias de obra.
Artículo 7.17.3. Delimitación de solares.
Artículo 7.17.4. Parcelación de solares y parcelas.
Artículo 7.17.5. Aportación en las unidades de actuación.
Artículo 7.17.6. Gestión de espacios libres, dotacionales y sistemas generales o locales en Suelo Urbano.
Artículo 7.17.7. Cesión de dotaciones.
Artículo 7.17.8. Expropiación.

TITULO OCTAVO
PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

CAPITULO 18.- PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO
Artículo 8.18.1. Régimen de protección.
Artículo 8.18.2. Edificios y conjuntos de interés.
Artículo 8.18.3. Regulación de edificios de interés, incluidos en el catálogo.
Artículo 8.18.4. Niveles de intervención.
Artículo 8.18.5. Incentivos, medidas positivas e implicación de la Administración.
Artículo 8.18.6.- Relación de Patrimonio Arqueológico.

TITULO NOVENO
SERVIDUMBRES SECTORIALES Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 19.- PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.
Artículo 9.19.1. Carreteras y caminos.
Artículo 9.19.2. Líneas férreas.
Artículo 9.19.3. Servidumbres aeronáuticas.
Artículo 9.19.4. Redes eléctricas, de telefonía, telecomunicaciones y análogas.
Artículo 9.19.5. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.
Artículo 9.19.6. Redes principales de abastecimiento de agua y saneamiento.
Artículo 9.19.7. Gasoductos.

CAPITULO 20.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

SECCION PRIMERA. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.
Artículo 9.20.1.1. Condiciones generales.
Artículo 9.20.1.2. Costas.
Artículo 9.20.1.3. Ríos y arroyos.
Artículo 9.20.1.4. Manantiales y acuíferos.
Artículo 9.20.1.5. Protección contra la contaminación atmosférica.
Artículo 9.20.1.6. Vertido de residuos sólidos.
Artículo 9.20.1.7. Vertido de aguas residuales.
Artículo 9.20.1.8. Vertidos al mar.
Artículo 9.20.1.9. Protección frente a ruidos y vibraciones.
Artículo 9.20.1.10. Requisitos y condicionantes ambientales. Cumplimiento del ISA.
Artículo 9.20.1.11. Ordenación del los suelos incluidos en el ámbito delimitado por el POL para el desarrollo del Plan Especial de la Bahía.

SECCION SEGUNDA. NORMATIVA AMBIENTAL.
Artículo 9.20.2.12. Requisitos y Condicionantes ambientales. Cumplimiento de la Memoria Ambiental.

CAPITULO 21.- PROTECCION DEL PAISAJE.
Artículo 9.21.1 Normas generales de protección del paisaje.
Artículo 9.21.2 Explotación de minas y canteras.
Artículo 9.21.3 Integración paisajística de carreteras y caminos.
Artículo 9.21.4 Intrusión visual.
Artículo 9.21.5 Protección de masas forestales autóctonas.
Artículo 9.21.6. Restauración o acondicionamiento de terrenos.
Artículo 9.21.7. Protección del sistema Hidrogeológico.
Artículo 9.21.8. Tratamiento de residuos inertes.
Artículo 9.21.9. Enmascaramiento de las construcciones y de las actuaciones industriales.
Artículo 9.21.10. Protección del Patrimonio Arqueológico.
Artículo 9.21.11. Especies protegidas y condicionantes de su protección

TITULO DECIMO
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 22.- DEFINICIONES
Artículo 10.22.1. Parcela.
Artículo 10.22.2. Linderos.
Artículo 10.22.3. Parcela mínima bruta y parcela mínima resultante.
Artículo 10.22.4. Superficies brutas y netas o resultantes.
Artículo 10.22.5. Frente y fondo de parcela.
Artículo 10.22.6. Alineaciones.
Artículo 10.22.7. Clases de alineaciones.
Artículo 10.22.8. Retranqueo.
Artículo 10.22.9. Rasantes.
Artículo 10.22.10. Solar.
Artículo 10.22.11. Fondo edificable.
Artículo 10.22.12. Area de movimiento.
Artículo 10.22.13. Superficie ocupada. Ocupación.
Artículo 10.22.14. Alturas.
Artículo 10.22.15. Altura máxima.
Artículo 10.22.16. Plantas.
Artículo 10.22.17. Plantas bajas.

CAPITULO 23.- CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD
Artículo 10.23.1. Concepto de edificabilidad.
Artículo 10.23.2. Indice de edificabilidad.
Artículo 10.23.3. Cómputo de la edificabilidad.
Artículo 10.23.4. Superficie edificada.
Artículo 10.23.5. Edificabilidad del viario.

CAPITULO 24.- CONDICIONES GENERALES DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION

SECCION PRIMERA. GENERALIDADES
Artículo 10.24.1.1. Definición.
Artículo 10.24.1.2. Complementariedad a las Normas y Ordenanzas.
Artículo 10.24.1.3. Condiciones generales.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES HIGIENICAS Y AMBIENTALES
Artículo 10.24.2.4. Condiciones higiénicas de los usos.
Artículo 10.24.2.5. Dotación de agua.
Artículo 10.24.2.6. Abastecimiento de agua potable.
Artículo 10.24.2.7. Pozos.
Artículo 10.24.2.8. Desagües de pluviales.
Artículo 10.24.2.9. Evacuación de aguas residuales.
Artículo 10.24.2.10. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
Artículo 10.24.2.11. Humos y gases.
Artículo 10.24.2.12. Iluminación y ventilación.
Artículo 10.24.2.13. Residuos urbanos.
Artículo 10.24.2.14. Energía eléctrica. Energías renovables.
Artículo 10.24.2.15. Comunicaciones.
Artículo 10.24.2.16. Gas y depósitos de carburantes.
Artículo 10.24.2.17. Climatización.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA
Artículo 10.24.3.18. Tipos de edificación.
Artículo 10.24.3.19. Edificación abierta, cerrada y entre medianerías.
Artículo 10.24.3.20. Fachadas.
Artículo 10.24.3.21. Materiales de fachada.
Artículo 10.24.3.22. Modificación de fachadas existentes.
Artículo 10.24.3.23. Instalaciones en fachada.
Artículo 10.24.3.24. Medianerías.
Artículo 10.24.3.25. Patios.
Artículo 10.24.3.26. Patios de parcela.
Artículo 10.24.3.27. Cubiertas.
Artículo 10.24.3.28. Balcones, cornisas y aleros.
Artículo 10.24.3.29. Cuerpos volados.
Artículo 10.24.3.30. Marquesinas.
Artículo 10.24.3.31. Portadas, escaparates y vitrinas, escaleras y espacios comunes de circulación.
Artículo 10.24.3.32. Toldos.
Artículo 10.24.3.33. Muestras.
Artículo 10.24.3.34. Banderines y farolas.
Artículo 10.24.3.35. Publicidad exterior.
Artículo 10.24.3.36. Construcciones auxiliares.

SECCION CUARTA. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS.
Artículo 10.24.4.37. Cimentaciones.
Artículo 10.24.4.38. Muros perimetrales.
Artículo 10.24.4.39. Desvío de conducciones.
Artículo 10.24.4.40. Pasos para entradas de vehículos.
Artículo 10.24.4.41. Transformación eléctrica.
Artículo 10.24.4.42. Lucernarios.
Artículo 10.24.4.43. Urbanización de retranqueos.
Artículo 10.24.4.44. Protección del arbolado.
Artículo 10.24.4.45. Cercados o cerramientos de terrenos.

SECCION QUINTA. CONDICIONES DE SEGURIDAD
Artículo 10.24.5.46. Condiciones generales de seguridad.
Artículo 10.24.5.47. Cerramientos de seguridad.
Artículo 10.24.5.48. Grúas y aparatos de elevación.
Artículo 10.24.5.49. Andamios y elementos auxiliares.
Artículo 10.24.5.50. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.
Artículo 10.24.5.51. Derribos.
Artículo 10.24.5.52. Apeos.
Artículo 10.24.5.53. Vallado de obras.
Artículo 10.24.5.54. Protección contra incendios.
Artículo 10.24.5.55. Ascensores.
Artículo 10.24.5.56. Prevención de caídas.
Artículo 10.24.5.57. Evitación y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

TITULO DECIMOPRIMERO
CONDICIONES PARTICULARES RELATIVOS A LOS USOS

CAPITULO 25.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
Artículo 11.25.1. Definición.
Artículo 11.25.2. Clases de usos.
Artículo 11.25.3. Uso global o característico.
Artículo 11.25.4. Usos compatibles.
Artículo 11.25.5. Usos prohibidos.
Artículo 11.25.6. Usos públicos y privados.
Artículo 11.25.7. Usos fuera de ordenación.

CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS COMPATIBLES
Artículo 11.26.1. Clasificación.
Artículo 11.26.2. Disposiciones generales.

SECCION PRIMERA. VIVIENDA FAMILIAR
Artículo 11.26.1.3. Definición.
Artículo 11.26.1.4. Condiciones espaciales.
Artículo 11.26.1.5. Condiciones higiénicas.
Artículo 11.26.1.6. Condiciones de los servicios.
Artículo 11.26.1.7. Condiciones de seguridad.
Artículo 11.26.1.8. Condiciones acústicas.
Artículo 11.26.1.9. Condiciones térmicas.
Artículo 11.26.1.10. Condiciones de protección contra incendios.
Artículo 11.26.1.11. Condiciones de accesibilidad.

SECCION SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.
Artículo 11.26.2.12. Vivienda colectiva.
Artículo 11.26.2.13. Condiciones espaciales.
Artículo 11.26.2.14. Condiciones higiénicas.
Artículo 11.26.2.15. Uso residencial comunitario.
Artículo 11.26.2.16. Condiciones comunes a viviendas colectivas y uso residencial comunitario.

SECCION TERCERA. BAJOS COMERCIALES
Artículo 11.26.3.17. Definición.
Artículo 11.26.3.18. Clasificación.
Artículo 11.26.3.19. Condiciones de los locales.

SECCION CUARTA. EDIFICIOS COMERCIALES
Artículo 11.26.4.20. Definición.
Artículo 11.26.4.21. Condiciones de los locales.

SECCION QUINTA. ALMACEN-EXPOSICION Y VENTA
Artículo 11.26.5.22. Definición.
Artículo 11.26.5.23. Condiciones de los locales.

CVE-2011-1810

SECCION SEXTA. LOCALES DE OFICINAS
Artículo 11.26.6.24. Definición.
Artículo 11.26.6.25. Clasificación.
Artículo 11.26.6.26. Condiciones de los locales.

SECCION SEPTIMA. LOCALES DE HOSTELERIA
Artículo 11.26.7.27. Definición.
Artículo 11.26.7.28. Clasificación.
Artículo 11.26.7.29. Condiciones de los locales.

SECCION OCTAVA. INSTALACIONES HOTELERAS
Artículo 11.26.8.30. Definición.
Artículo 11.26.8.31. Condiciones.

SECCION NOVENA. CAMPAMENTOS DE TURISMO
Artículo 11.26.9.32. Definición.
Artículo 11.26.9.33. Condiciones de aplicación.

SECCION DECIMA. LOCALES DE ESPECTACULO
Artículo 11.26.10.34. Definición.
Artículo 11.26.10.35. Condiciones de los locales.

SECCION DECIMOPRIMERA. EDIFICIOS DE ESPECTACULOS
Artículo 11.26.11.36 Definición.
Artículo 11.26.11.37. Condiciones.

SECCION DECIMOSEGUNDA. LOCALES DE REUNION
Artículo 11.26.12.38. Definición.
Artículo 11.26.12.39. Clasificación.
Artículo 11.26.12.40. Condiciones de los locales.

SECCION DECIMOTERCERA. EDIFICIOS DE REUNION
Artículo 11.26.13.41. Definición.
Artículo 11.26.13.42. Condiciones.

SECCION DECIMOCUARTA. TALLERES
Artículo 11.26.14.43. Definición.
Artículo 11.26.14.44. Clasificación.
Artículo 11.26.14.45. Condiciones de locales.

SECCION DECIMOQUINTA. ALMACENAJE
Artículo 11.26.15.46. Definición.
Artículo 11.26.15.47. Clasificación.
Artículo 11.26.15.48. Condiciones de los locales.

SECCION DECIMOSEXTA. APARCAMIENTOS, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL
Artículo 11.26.16.49. Definición.
Artículo 11.26.16.50. Clasificación.
Artículo 11.26.16.51. Condiciones generales.
Artículo 11.26.16.52. Plazas de aparcamiento.
Artículo 11.26.16.53. Alturas.
Artículo 11.26.16.54. Aseos.

SECCION DECIMOSEPTIMA. GASOLINERAS
Artículo 11.26.17.55. Definición.
Artículo 11.26.17.56. Condiciones.

SECCION DECIMOCTAVA. USOS COMUNITARIOS
Artículo 11.26.18.57. Definición.
Artículo 11.26.18.58. Clasificación.
Artículo 11.26.18.59. Condiciones de los locales.

SECCION DECIMONOVENA. PARQUES Y JARDINES
Artículo 11.26.19.60. Definición.
Artículo 11.26.19.61. Usos individualizados de los espacios libres.
Artículo 11.26.19.62. Condiciones generales.

SECCION VIGESIMA. RECREO Y EXPANSION
Artículo 11.26.20.62. Definición.

SECCION VIGESIMOPRIMERA. DEPORTIVO
Artículo 11.26.21.63. Definición.
Artículo 11.26.21.64. Clasificación.
Artículo 11.26.21.65. Condiciones de las instalaciones.

SECCION VIGESIMOSEGUNDA. USOS ESPECIALES
Artículo 11.26.22.66. Definición.
Artículo 11.26.22.67 Condiciones.

SECCION VIGESIMOTERCERA. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
Artículo 11.26.23.68. Red viaria.
Artículo 11.26.23.69. Clasificación.
Artículo 11.26.23.70. Vialidad general.
Artículo 11.26.23.71. Vialidad de Plan General.
Artículo 11.26.23.72. Vialidad interior.
Artículo 11.2.6.23.73. Vialidad mínima.
Artículo 11.26.23.74. Vialidad compartida.
Artículo 11.26.23.75. Vialidad de acceso.
Artículo 11.26.23.76. Condiciones de la edificación y los usos en relación a la vialidad.
Artículo 11.26.23.77. Condiciones de la vialidad.
Artículo 11.26.23.78. Aparcamiento en viario. Definición y condiciones.

SECCION VIGESIMOCUARTA. F.E.V.E. Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.
Artículo 11.26.24.79. Definición y condiciones.

SECCION VIGESIMOQUINTA. INCOMPATIBILIDAD DE USOS.
Artículo 11.26.25.80. Incompatibilidad de usos.

TITULO DECIMOSEGUNDO
ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 27.- DETERMINACIONES GENERALES.
Artículo 12.27.1. Definición
Artículo 12.27.2. Criterios de aplicación.
Artículo 12.27.3. Listado de ordenanzas.
Artículo 12.27.4. Vigencia de las rasantes.

CAPITULO 28.- ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B Y U2C).
Artículo 12.28.1. Ambito.
Artículo 12.28.2. Tipología unifamiliar.
Artículo 12.28.3. Uso característico.
Artículo 12.28.4. Usos compatibles y usos prohibidos.
Artículo 12.28.5. Grados, edificabilidad y densidad máxima por Hectárea.
Artículo 12.28.6. Parcela mínima y frente mínimo.
Artículo 12.28.7. Posición de la edificación en la parcela, alineaciones.
Artículo 12.28.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.
Artículo 12.28.9. Zonas de uso comunitario.
Artículo 12.28.10. Altura de la edificación.
Artículo 12.28.11. Limitaciones de viviendas y a la segregación de parcelas.
Artículo 12.28.12. Edificación entre medianerías.
Artículo 12.28.13. Condiciones adicionales.

CAPITULO 29.- ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3, U4, U5 Y U6).
Artículo 12.29.1. Ambito.
Artículo 12.29.2. Tipología.
Artículo 12.29.3. Uso característico.

Artículo 12.29.4. Usos compatibles y usos prohibidos.
Artículo 12.29.5. Grados y edificabilidad.
Artículo 12.29.6. Parcela mínima.
Artículo 12.29.7. Posición de la edificación en la parcela, alineaciones.
Artículo 12.29.8. Ocupación de la parcela y dimensiones.
Artículo 12.29.9. Zonas de uso comunitario.
Artículo 12.29.10. Altura de la edificación.
Artículo 12.29.11. Limitaciones de viviendas.
Artículo 12.29.12. Edificación entre medianerías.
Artículo 12.29.13. Condiciones adicionales.

CAPITULO 30.- ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (EAC Y PAC).
Artículo 12.30.1. Ambito.
Artículo 12.30.2. Uso característico.
Artículo 12.30.3. Usos compatibles y usos prohibidos.
Artículo 12.30.4. Obras admisibles.
Artículo 12.30.5. Coeficiente de edificabilidad.

CAPITULO 31.- ORDENANZA Nº 4: EDIFICACION CON ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO (OPP).
Artículo 12.31.1. Ambito y características.
Artículo 12.31.2. Condiciones de la edificación y de los usos.
Artículo 12.31.3. Normativa complementaria.

CAPITULO 32.- ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (UP).
Artículo 12.32.1. Ambito.
Artículo 12.32.2. Tipología.
Artículo 12.32.3. Uso característico.
Artículo 12.32.4. Usos compatibles y usos prohibidos.
Artículo 12.32.5. Condiciones de la parcela.
Artículo 12.32.6. Posición de la edificación en la parcela.
Artículo 12.32.7. Ocupación de la parcela.
Artículo 12.32.8. Altura de la edificación.
Artículo 12.32.9. Edificabilidad.
Artículo 12.32.10. Limitaciones a la segregación de la superficie construida.
Artículo 12.32.11. Condiciones adicionales.

CAPITULO 33.- ORDENANZA Nº 6: PRODUCTIVO ESPECIAL MANANTIAL DE FUENCALIENTE (PEMF).
Artículo 12.33.1. Ambito.
Artículo 12.33.2. Tipología.
Artículo 12.33.3. Uso característico.
Artículo 12.33.4. Usos permitidos y usos prohibidos.
Artículo 12.33.5. Condiciones generales.

CAPITULO 34.- ORDENANZA Nº 7: PARQUES Y JARDINES (PJ).
Artículo 12.34.1. Ambito.
Artículo 12.34.2. Condiciones de la edificación y de los usos.
Artículo 12.34.3. Clases.

CAPITULO 35.- ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTOS (EC).
Artículo 12.35.1. Ambito.
Artículo 12.35.2. Usos característicos.
Artículo 12.35.3. Usos compatibles y usos prohibidos.
Artículo 12.35.4. Posición de la edificación.
Artículo 12.35.5. Coeficiente de la edificabilidad.
Artículo 12.35.6. Altura de la edificación.
Artículo 12.35.7. Equipamientos específicos del PGOU

CAPITULO 36.- ORDENANZA Nº 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.
Artículo 12.36.1. Ambito.
Artículo 12.36.2. Condiciones pormenorizadas de ordenación y uso.

CAPITULO 38. ORDENANZA Nº 10: SU1-B. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B.

Artículo 12.38.1.- Ambito.
Articulo 12.38.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 39. ORDENANZA Nº 10: SU1-C. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO C.

Artículo 12.39.1.- Ambito.
Articulo 12.39.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 40. ORDENANZA Nº 11: SU2. URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.
Artículo 12.40.1.- Ambito.
Articulo 12.40.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 41. ORDENANZA Nº 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.
Artículo 12.41.1.- Ambito.
Articulo 12.41.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 42. ORDENANZA Nº 12: SU4-A. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA.
Artículo 12.42.1.- Ambito.
Articulo 12.42.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 43. ORDENANZA Nº 12: SU4-B. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA-INTENSIVA.
Artículo 12.43.1.- Ambito.
Articulo 12.43.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 44. ORDENANZA Nº 12: SU5-A.
Artículo 12.44.1.- Ambito.
Articulo 12.44.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

CAPITULO 45. ORDENANZA Nº 12: SU5-B.
Artículo 12.45.1.- Ambito.
Articulo 12.45.2.- Condiciones pormenorizadas de ordenación y usos.

TITULO DECIMOTERCERO
PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS.

CAPITULO 46.- PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURAS.
Artículo 13.46.1. Definición

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

ORDENANZAS

NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION

TITULO PRIMERO.
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.- NATURALEZA LEGAL.

ARTICULO 1.1.1.- CARACTER.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo, en ejercicio de su propia competencia urbanística, ha procedido a la revisión del Planeamiento de todo su Término Municipal, respondiendo en su alcance a lo previsto en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento y a lo señalado por la Ley del Suelo para los Planes Generales.

Las determinaciones del **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA** municipal sustituirán a las correspondientes contenidas en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes.

El texto escrito de esta normativa tiene el doble carácter de **NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION** para todo el Término Municipal y se denomina **ORDENANZAS** de acuerdo con el art. 52.1.d de la vigente Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 2/2.001 de 25 de Junio a la que, en lo sucesivo, denominaremos Ley del Suelo.

El PGOU integra las facultades que la Ley del Suelo otorga al planeamiento urbanístico de acuerdo con el carácter, objeto, naturaleza, contenido y alcance previstos en la misma Ley. En consecuencia, define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación y calificación del suelo; precisa el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría de terrenos, delimita los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de las facultades dominicales relativas al suelo y edificación y regula el uso y aprovechamiento de terrenos y edificaciones.

El PGOU constituye la revisión plena de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y sustituye íntegramente todo el planeamiento e instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes, en los términos que expresamente se recogen.

CAPITULO 2.- PRINCIPIOS Y ANTECEDENTES.

ARTICULO 1.2.1.- ENCUADRE LEGAL.

Las Normas Subsidiarias actualmente vigentes se elaboraron de acuerdo con el ordenamiento jurídico del año de aprobación (1983), que consistía básicamente en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril y sus tres Reglamentos, el de Planeamiento, el de Gestión Urbanística y del de Disciplina Urbanística, además de la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.

En la Comunidad Autónoma de Cantabria, desde el 4 de Septiembre de 2.001 es de aplicación la **Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria** (2/2.001) que, sobre el marco competencial del Estado (Ley 8/2007 de 28 de Mayo), establece las determinaciones de desarrollo, de acuerdo con las competencias que le son propias por aplicación del Estatuto de Cantabria. Además de la Ley ya citada, otras disposiciones afectan directamente al urbanismo:

- El Decreto 50/1.991, de 29 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria, en concreto la disposición transitoria tercera relativa a la tramitación de instrumentos de planeamiento ya iniciados.
- El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares RD 635/64.
- El Reglamento de Reparcelaciones RD 1006/66.
- El Reglamento de Planeamiento RD 2159/78.
- El Reglamento de Disciplina Urbanística RD 2187/78.
- El Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/79.

En virtud del Texto Constitucional de 1.978, han sido tenidos en cuenta los siguientes preceptos contenidos en la Suprema Norma Jurídica:

- Art. 47 sobre el derecho a una vivienda digna.
- Art. 45.1 sobre el derecho a disfrutar de un medio ambiente ordenado.
- Art. 45.2 sobre la obligación de los poderes públicos a velar por la utilización racional de todos los recursos naturales.
- Art. 43.1 sobre el derecho de protección a la salud.
- Art. 46 sobre la protección y conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- Art. 50 sobre el bienestar de la tercera edad.
- Art. 14 sobre la igualdad ante la Ley.

Entre las facultades que confiere la Ley del Suelo, cabe destacar como fundamentales las siguientes:

a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos previstos en la legislación.
b) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.
c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y rústico.
d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
e) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y lugares análogos.
h) Calificar los terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
j) Limitar el uso del suelo y subsuelo, de las instalaciones y edificaciones con estricto respeto al medio natural para la consecución del objetivo de sostenibilidad.
k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

a) Encauzar, dirigir realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la parcelación.
b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.
c) Prohibir los usos que no se ajustaren a la Ordenación Urbanística.
d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ley.

La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
b) Ceder los terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
c) Constituir y Gestionar Patrimonios Públicos del Suelo.

CVE-2011-1810

d) Ejercitar los Derechos de Tanteo y Retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la Ley.

Finalmente, se tendrán en cuenta las normas y disposiciones contenidas en la legislación sectorial que sean de aplicación.

ARTICULO 1.2.2.- INCIDENCIA EN LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE MEDIO CUDEYO.

De acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Ley del Suelo de Cantabria, la presente revisión que se inicia con anterioridad, deberá adaptarse a dicha Ley, al no haber alcanzado la aprobación provisional, antes de su entrada en vigor.

Durante la ejecución de los trabajos de la revisión se han ido produciendo diversos cambios legislativos que han generado cambios, en algún caso radical, en la documentación y disposiciones del P G O U. Por citar algunos de los más significativos:

Urbanismo:
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares D 635/64.
- Reglamento de Reparcelaciones D 1006/66.
- Reglamento de Planeamiento RD 2159/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística RD 2187/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/79.
- Decreto 44/84, de 2 de Agosto, sobre ordenación de campamentos de turismo en Cantabria.
- Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Decreto 31/97, de 23 de abril, por el que se regulan los alojamientos actividades turísticas en el medio rural de Cantabria
- Ley de carácter estatal 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.
- Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.
- NUR Decreto 57/2006

M. Ambiente:
- Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre de Control Ambiental Integrado.
- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de evaluación de Impacto ambiental (Aprobada por Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, Reglamento de Evaluación Ambiental de proyectos).
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

CVE-2011-1810

- Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala en tanto no se desarrolle el Reglamento de dicha Ley (Decreto 82/1985 de 28 de Noviembre) y se elabore el "Registro de masas forestales autóctonas" y el "Inventario de árboles singulares de Cantabria" previstos en el citado Reglamento. → Ordenanza 9.21.5.
- Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.
- Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.
- Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.
- Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Costas:
- Ley 22/88 de Costas.
- RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

Sector Ferroviario:
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Orden FOM/1323/2005, de 5 de mayo, por la que se delega la competencia para la modificación de la línea límite de edificación en las líneas ferroviarias.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.

Carreteras:
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Cantabria.
- Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio
- Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.
- Orden FOM/392/2006, de 14 de febrero, de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

CVE-2011-1810

- Orden FOM/1740/2006, de 24 de mayo, por la que se modifica la Orden del ministerio de fomento de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

Aguas:
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I , Norte II y Norte III.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.

Cultura:
- Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Sanidad y Servicios Sociales:
- Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación
- Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.

Telecomunicaciones:
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.
- Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.
- RD 401/2003, de 4 de abril, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1554/2004, de 25 de junio, por el se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la protección de los usuarios.

CVE-2011-1810

Aviación Civil:
- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.
- Real Decreto 2161/1993, de 10 de diciembre, por el que se establecen las condiciones para la asunción por el ejercito del aire del control de la circulación aérea general en situaciones de emergencia o crisis, y se modifica el Real Decreto 3185/1978, de 29 de diciembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 12/1978, de 27 de abril.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.
- Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1844/2009 de 27 de Noviembre por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Otras:
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, OM. Mº Industria de 26-10-83 y 6-6-84
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Código Civil.
- Texto Constitucional de 1.978

CAPITULO 3.- AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

ARTICULO 1.3.1.- AMBITO.

El régimen de clasificación y uso del suelo que definen el Plan General y el cuerpo normativo de Ordenanzas que las integran afecta a la totalidad del término municipal de Medio Cudeyo.

ARTICULO 1.3.2.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

El presente PGOU tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente y publicado.

ARTICULO 1.3.3.- MODIFICACION DEL PLAN GENERAL. MODIFICACION DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

1) Se considera modificación del PGOU cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión, de acuerdo con los artículos 81, 82 y 83 de la Ley del suelo 2/2001.

2) Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.

CVE-2011-1810

3) Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivo de interés general.

4) El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del PGOU en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el artículo 67 de la Ley 2/2001 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Excepto cuando la modificación afecte a espacios libres y zonas verdes de uso público, en cuyo caso la aprobación corresponde a la CROTU, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71 de la Ley 2/2001. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Para los instrumentos de planeamiento cuyas determinaciones de detalle se incluyan en el PGOU (según artículos 44.2, 54 y 55 de la Ley 2/2001) el procedimiento será el mismo que para la modificación de los Planes Parciales.

5) Cuando la modificación suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo.

6) Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos comunitarios será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

7. Cuando la modificación del PGOU afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.

8) Los expedientes de modificación del PGOU deberán titularse: "MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO", con la posterior expresión que defina su **contenido y alcance**, debiendo incluir al final del título el **número de orden** que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

9) La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del PGOU deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documento refundido de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.

ARTICULO 1.3.4.- REVISION DEL PLAN GENERAL.

1) Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2) Será obligatorio acometer la Revisión del PGOU en los casos regulados por la Ley del Suelo, sin perjuicio de la facultad de hacerlo cuando las circunstancias de interés general así lo aconsejen, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter legal, demográfico o económico, o cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

Población censada …… 12.000

Población máxima puntual..... más del 75 % del techo previsto.

Número de viviendas existentes…... 6.000

Aparición de nuevos usos que desvirtúen el contenido del Plan General.

Asentamiento en el Municipio de industria o actividad que genere más de 500 puestos de trabajo directos.

CVE-2011-1810

Cuando actuaciones de índole Regional o Estatal pretendan llevar a cabo grandes infraestructuras o equipamientos, no contemplados expresamente en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 29.6 de la ley 2/2001 sobre los PSIR.

Cuando las actuaciones en suelo urbanizable superen el 70 % del suelo así clasificado.

3) La revisión del contenido del PGOU se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

ARTICULO 1.3.5.- RELACION CON OTRAS DISPOSICIONES GENERALES.

1.- El Plan General integra las determinaciones de aquellas normas legales de carácter general que imponen vinculaciones o servidumbres con incidencia territorial. En concreto, para la redacción del PGOU, se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones:

2.- Las competencias deben ejercerse comúnmente tratando de evitar conflictos innecesarios y en cualquier caso, con respeto a las competencias municipales en lo referente a la concesión de licencias.

3.- La Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Costas y su Reglamento, el Reglamento de Actividades Molestas y el de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y otras disposiciones legales, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Regionales, serán de aplicación suplementaria en aquellos extremos no especificados expresamente en las Normas y Ordenanzas.

ARTICULO 1.3.6.- PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA. PROTECCION DE EDIFICIOS DE INTERES.

1.- Las zonas o edificios que pudieran quedar definidas como Monumento, Conjunto Histórico, Lugar Cultural, Zona Arqueológica o Lugar Natural, de acuerdo con la clasificación establecida en la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria, se someterán al régimen de protección establecido en dicha Ley.

2.- Las obras que se lleven a cabo en dichas zonas, deberán contar con la aprobación del Organo competente antes de conceder la Licencia Municipal.

3.- En todo caso, no se podrá conceder Licencia Municipal alguna que incumpla las determinaciones del planeamiento Urbanístico vigente.

4.- Para los edificios u otros elementos catalogados como de interés, se observarán las mismas disposiciones y lo estipulado en el **Título 8º** y el **Catálogo de Edificios de Interés** del PGOU.

ARTICULO 1.3.7.- INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL.

1.- La interpretación y aplicación de las determinaciones previstas en este documento, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

2.- Las normas serán interpretadas atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria y a lo dispuesto en la Ley del Suelo y normas reglamentarias de desarrollo.

3.- Las delimitaciones de las Zonas, Ambitos, Sectores, Unidades de Actuación, Areas Especiales y Sistemas del Plan General podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el Plan General (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle), por causa justificada.

4.- En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie de cualquier área en más o menos un diez por ciento (10%) y siempre con justificación.

5.- Las alineaciones de edificación actual que figuran en los planos topográficos utilizados para la redacción del Plan General corresponden por la técnica fotogramétrica utilizada a la línea exterior del alero y no de la fachada en planta baja del edificio como sería deseable para la redacción de este instrumento. Por tanto, ello ha de tenerse en cuenta como una imprecisión irresoluble que será solventada en los casos en que induzca a conflictos en su interpretación utilizando la alineación real de la fachada en planta baja de los edificios existentes.

En los actos de replanteo se tendrá en cuenta este criterio para los casos en que las nuevas edificaciones previstas en el PGOU se dibujen adosadas a las existentes, como prolongación de las mismas.

CVE-2011-1810

6.- En los casos en que se dibujen alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, esto es lo aplicable. Y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueo y fondo máximo edificable.

7.- La interpretación del Plan General corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Medio Cudeyo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

8.- Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

9.- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, se otorgará primacía al de calificación.

ARTICULO 1.3.8.- ADECUACION DEL PLAN GENERAL.

1.- No tendrán el carácter de modificación del Plan General, sino de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por:

a) Corrección de errores materiales.
b) Ajustes previstos en estas normas, referentes a límites municipales, de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de actuación, sistemas generales y locales, elementos dotacionales u otros aspectos del PGOU
c) La aplicación de lo regulado en esta normativa respecto a compatibilidad y sustitución de usos.
d) Los cambios en las Ordenanzas Complementarias a desarrollar o adaptar con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU y cualquier otro cambio para el que así se disponga en el articulado de la normativa.

2.- Para las adecuaciones que supongan pequeños ajustes de límites que afecten a terceros propietarios o a dotaciones se estará a lo siguiente:

a) No supondrá merma de derechos, y, si lo supusiere, deberán ser compensados como proceda.
b) No supondrán merma superficial dotacional o de sistema general.

3.- Las adecuaciones del PGOU estarán sujetas a la misma tramitación prevista para la delimitación de unidades de actuación.

ARTICULO 1.3.9.- DOCUMENTOS DE LA NORMATIVA GRAFICA.

La Normativa Gráfica del Plan General se compondrá de los siguientes planos:

- Planos de Información, conteniendo expresión del Territorio, las infraestructuras, información ambiental y adaptación al POL.
- Planos de Ordenación, conteniendo Clasificación, Calificación, Ordenación, y Alineaciones.
- Fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable delimitado.
- Catálogo de edificación de interés.

ARTICULO 1.3.10.- AMBITO DE LOS PLANOS.

1.- Los Planos a escala 1:20.000, 1:10.000 y 1:5.000, cubren la totalidad del término municipal y quedan localizados en el plano-guía correspondiente.

2.- Los planos a escala 1:2.000 cubren la totalidad del término municipal y quedan localizados en el plano-guía correspondiente.

ARTICULO 1.3.11.- CONTENIDO DE LOS PLANOS DE ORDENACION.

Los planos de Ordenación a escala 1:5.000 y 1:2.000 contendrán, además de la cartografía base, la siguiente información y determinaciones urbanísticas:

- Límite del término municipal.
- Límite de entidad de población vecinas.
- Expresión del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Clasificación de los Suelos rústicos.
- Caracteres de categorías o niveles de protección en el Suelo rústico.
- Límites de ámbitos y Sectores en suelo Urbano no consolidado.
- Número de identificación de cada Unidad de Actuación.
- Número de identificación de las Areas de suelo Urbanizable y Sectores Delimitados.

La técnica utilizada para la representación gráfica de los distintos conceptos es:

a) Para los suelos urbanos o urbanizables, se representan las distintas áreas clasificadas con diferentes colores, apoyadas sobre la estructura de la vialidad de Plan General, con límites en la alineación de fachada que da a la vialidad, lo que permite la apreciación de dicha vialidad en el contexto de la ordenación, su importancia relativa, el tratamiento previsto etc. Por el contrario, no se representan el resto de los elementos de vialidad o alineaciones interiores

b) Para los viales de Plan General, se representa gráficamente el tronco básico o vialidad básica (7 metros de calzada y dos aceras (o arcenes) de 1,5 metros cada una, total 10 metros y 7 metros de vialidad compartida para las zonas tradicionales), aunque debe tenerse en cuenta el desarrollo de la sección transversal del viario, que es función de la altura y usos de la edificación en contacto para cada semi-vial, aunque no esté, en todos los casos, expresamente grafiada.

c) Las áreas dotacionales, están igualmente sujetas a las limitaciones por distancias impuestas con carácter general a las distintas alturas de la edificación, aunque no se grafíen.

d) En todos los casos, a pesar de los supuestos de representación citados, las superficies incluidas en los distintos ámbitos se entenderán hasta la vialidad, de acuerdo con la notación que, para cada recinto, se incorpora a los planos, salvo en aquellos casos en los que los límites se encuentren expresamente definidos, por medio de su correspondiente grafismo. Cuando existan distintas determinaciones a ambos lados del vial, se entenderán cada una de ellas hasta el eje, sin perjuicio de las superficies que puedan ser computables a los efectos de aprovechamiento.

ARTICULO 1.3.12.- ALCANCE DE LOS PLANOS DE ORDENACION A ESCALA 1:2.000.

1.- Todas las determinaciones presentadas en los planos 1/2.000 para el suelo urbano consolidado tendrán carácter vinculante, con las salvedades que se detallan, en cuanto a su corrección e interpretación según estas normas.

2.- Una determinación tiene carácter de directriz cuando resulta determinante de las condiciones generales, permitiendo en su desarrollo los ajustes y correcciones que se justifiquen y se autoricen. Entre las determinaciones representadas en los planos para el suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable tendrán el carácter de directriz las siguientes:

a) El sistema viario, salvo los ajustes que se autoricen.

b) La zonificación de usos dotacionales o de espacios libres expresamente declarada por el propio Plan General.

3.- Las demás determinaciones en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable tienen carácter vinculante.

CVE-2011-1810

ARTICULO 1.3.13.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

1.- Dibujados a escala 1/5.000, su contenido responde al expresado en las propias leyendas de los planos y su alcance el que se les fija en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.- La ubicación exacta en suelo urbano de las redes e instalaciones a que hacen referencia deberá concretarse por los Servicios Municipales con anterioridad a la concesión de licencias de construcción o la aprobación de los proyectos de obra correspondientes a todo o parte de dichas redes e instalaciones.

3.- La ubicación exacta en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable queda encomendada al planeamiento Especial o Parcial que fuese de aplicación y, sobre la base de estos, a los correspondientes proyectos de urbanización.

ARTICULO 1.3.14.- PLANOS COMPLEMENTARIOS.

1.- Los planos de Clasificación de Suelo, a escala 1:5.000, tienen como objetivo la interpretación y justificación legal de las determinaciones. Tanto estos como los de Calificación, Ordenación y Alineaciones facilitan la definición completa del planeamiento.

2.- Las fichas de los sectores en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, tienen el carácter de directrices para el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales, con el alcance y grado de condicionado que se expresa en el artículo 1.3.12.2.

ARTICULO 1.3.15.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Como Anejos al presente PGOU se incluyen los estudios y justificaciones del cumplimiento de las determinaciones sectoriales y el catálogo de edificios de interés.

ARTICULO 1.3.16.- DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria.
b) Planos de información.
c) Planos de ordenación.
d) Normas urbanísticas y de edificación que adoptaran el nombre de Normas y Ordenanzas.
e) Estudio económico-financiero.
f) Memoria Ambiental.

Además se incluyen:

- Catálogo de edificación de interés.
- Fichas de Sectores de suelo urbano no consolidado y de Sectores delimitados en Suelo Urbanizable.

TITULO SEGUNDO.
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PGOU

CAPITULO 4.- INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

ARTICULO 2.4.1.- ORDENANZAS Y ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Las Ordenanzas (normas urbanísticas y de edificación) tienen el carácter de normativa del Plan General. Por el contrario, los instrumentos urbanísticos con alcance específico que complementen al Plan General, denominadas Ordenanzas Complementarias, podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento en expediente aparte, tendrán el carácter de definición específica y podrán ser ajustadas o modificadas sin que por ello se considere una modificación o adaptación del Plan General.

SECCION PRIMERA. PLANEAMIENTO.

ARTICULO 2.4.1.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.

PLANES PARCIALES.

1.- Los Planes Parciales son los instrumentos para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y dan comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitados por el Plan General señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y en estas normas.

4.- En evitación de costosos trámites sería conveniente, por quien tenga iniciativa en el Plan Parcial, que se presentaran Avances de Plan Parcial en los que se expresaran los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Los Avances deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

PLANES ESPECIALES.

1.- Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes del sistema de equipamientos comunitarios para centros y servicios públicos y sociales.
b) La ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
c) La reforma interior en suelo urbano.
d) La protección, conservación y mejora del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
e) El saneamiento de las poblaciones.
f) La mejora del medio urbano, rural y natural.
g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3.- Los planes especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en su artículo 76 y siguientes, y en estas Ordenanzas, especialmente en los

CVE-2011-1810

aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

4.- En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

5.- Cuando no estuviesen contenidos en las presentes Ordenanzas, la formación de Planes Especiales o la modificación de los ya definidos se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo.

6.- Los Planes especiales de cuenca que están previstos por el Planeamiento deberán redactarse en el primer año desde la aprobación definitiva del PGOU, en coordinación con los instrumentos de desarrollo y las condiciones fijadas para la obtención de licencias de primera ocupación de las edificaciones surgidas al amparo de aquellos.

ARTICULO 2.4.1.3. - CATALOGOS COMPLEMENTARIOS DE PLANEAMIENTO.

1. - Cuando los planes especiales o los planes parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parque naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará o aprobará simultáneamente con el Plan.

2. - Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación de las normas que complementen.

ARTICULO 2.4.1.4. - ESTUDIOS DE DETALLE.

1. - Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos parciales de la red viaria en el suelo urbano que empiecen y finalicen dentro del ámbito, en desarrollo de la previsión contenida en el planeamiento.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes y sin afecciones a terceros.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos compatibles y prohibidos.

2. Los estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- Será obligatorio el Estudio de Detalle en los casos en los que sea precisa la definición de viario interior de acceso a los distintos edificios que se prevean en la actuación.

CVE-2011-1810

SECCION SEGUNDA. GESTION.

ARTICULO 2.4.2.5.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.

1.- Cuando no estuviese contenida en el presente PGOU, la delimitación de Unidades de Actuación, o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

Se podrá delimitar unidades de actuación simultáneamente a la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- En ejecución del presente PGOU, y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán unidades de actuación que, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o locales, alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua o no de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por la Ley del Suelo, asegure la distribución de cargas y beneficios sin superar (+)(-) 15% entre ellas y garantice su funcionalidad económica independiente.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier plan parcial, especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

ARTICULO 2.4.2.6.- SISTEMAS DE ACTUACION.

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo: compensación, cooperación, expropiación, concesión de obra urbanizadora y otros que pudieran establecerse legalmente.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto se señalan, y cuando estas no lo indicaran, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el PGOU o en los Planes aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación.

ARTICULO 2.4.2.7.-SISTEMA DE COMPENSACION.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un propietario único, y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes normas.

3.- Se considera propietario único a la Comunidad de Bienes constituida para la gestión urbanística, con expresa responsabilidad solidaria ante las obligaciones que se atribuyan.

ARTICULO 2.4.2.8.- SISTEMA DE COOPERACION.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley del Suelo, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las presentes normas.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CVE-2011-1810

ARTICULO 2.4.2.9. - SISTEMA DE EXPROPIACION.

1. - En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes normas.

ARTICULO 2.4.2.10.-SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

1.- En el sistema de concesión de obra urbanizadora la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos en terrenos edificables o en metálico conforme a lo convenido con el Ayuntamiento

2.- Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras con la finalidad de seguir la marcha de la urbanización y colaborar con el concesionario urbanizador. Podrán ser, asimismo, concesionarios en los términos establecidos en la Ley.

SECCION TERCERA. EJECUCION.

ARTICULO 2.4.3.10.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES.

1.- Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y por los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

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

3.- Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de actuación en el suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma de viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Se asegurará el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de gestión de residuos sólidos urbanos.

ARTICULO 2.4.3.11.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

CVE-2011-1810

a) Planos a escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites de las obras se proyectan ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el PGOU hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese.

2.- En los proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en los planes de obras y en el presupuesto general.

3.- En los Proyectos de urbanización se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

5.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un anejo de funcionalidad del viario y los servicios previstos que asegure la continuidad de la vialidad y las infraestructuras en plenas condiciones de seguridad y capacidad, incluyendo en su caso las obras exteriores del Sector necesarias para garantizar la obtención de la totalidad del viario, debiendo estar incluidas en el Presupuesto de las obras.

ARTICULO 2.4.3.12.- APROBACION.

Los proyectos generales de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la Ley del Suelo.

CAPITULO 5.- COLABORACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

ARTICULO 2.5.1.- COLABORACION.

El Ayuntamiento, tanto con Registradores de la Propiedad como con Notarios, podrá acordar la mejora en algún sentido de la publicidad urbanística, a fin de que adquiriesen una total presencia en el tráfico jurídico inmobiliario las cargas y beneficios que el planeamiento conlleve.

CAPITULO 6.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

ARTICULO 2.6.1.- CARACTER PUBLICO.

El Plan General, los Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos y demás instrumentos de Planeamiento con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

ARTICULO 2.6.2.- CONSULTA DEL PLANEAMIENTO.

1.- La publicidad de los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, en su caso, sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2.- No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún con el pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3.- La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de ese modo se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales (Art. 164 Reglamento de Planeamiento).

CVE-2011-1810

4.- Este local contará con unas condiciones adecuadas de seguridad y comodidad, así como una amplitud mínima que permita la presencia simultánea de varios consultantes instalados en el área prevista al efecto.

5.- Incluso si se procediera al archivo informatizado del planeamiento no por ello se privará de la consulta pública de los originales o, cuanto menos, de reproducciones o fotocopias de los mismos en formato normal.

6.- Por el Sr. Alcalde, se dictarán cuantas normas sean precisas para el ejercicio del derecho a la información de los ciudadanos, y en especial las relativas a la guarda y custodia de la documentación urbanística municipal.

ARTICULO 2.6.3.- CONSULTAS PARTICULARES.

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en un plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector.

2.- Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los formularios que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de la situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran (art. 165.2 R.P.)

4.- El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trate. Toda información urbanística escrita devengará tasas según Ordenanza y conforme a lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Haciendas Locales.

ARTICULO 2.6.4.- LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO.

1.- En el Ayuntamiento se llevará un registro, debidamente autenticado, en el que se incorporarán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias del Planeamiento, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

2.- También se incorporarán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaran a dichos instrumentos urbanísticos.

ARTICULO 2.6.5.- PUBLICIDAD COMERCIAL DEL PLANEAMIENTO.

1.- La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de Suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo y no podrá contener indicación alguna en pugna con las especificaciones aprobadas.

2.- En el caso de edificios de nueva planta, se deberá expresar la fecha de concesión de licencia.

ARTICULO 2.6.6.- EXPOSICION PUBLICA DEL PLANEAMIENTO.

1.- Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia.

2.- A este fin toda propuesta de planeamiento que se tramite incluirá una documentación gráfica complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y cuantas más sean necesarios a los efectos antes señalados. Esta documentación representará con especial cuidado las posibles repercusiones de sus propuestas en los vecinos inmediatos y colindantes, en el medio ambiente y en los aspectos dotacionales que desarrolle.

3.- En las propuestas de planeamiento de mayor trascendencia, envergadura o significación urbana podrá exigirse a efectos de su mejor compresión la elaboración de una maqueta de las características que se señalen.

CVE-2011-1810

ARTICULO 2.6.7.- CEDULA URBANISTICA.

1.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 168 del Reglamento de Planeamiento urbanístico se crea la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en los predios del término municipal

2.- La cédula urbanística que se expida contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del art. 168 citado, así como otros que se estimen de interés para más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada uso.

3.- Podrá exigirse la cédula urbanística en los casos siguientes:

a) Para la parcelación y obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbitos para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.
b) Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos por el PGOU
c) En los casos de modificación de usos dotacionales o comunitario.
d) Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación de las áreas especiales.
e) Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.
f) Demoliciones en las zonas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, conjuntos urbanísticos y remodelación histórica.
g) En cuantos otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.

4.- La obtención de cédula urbanística podrá ser exigida por el Ayuntamiento para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición, cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el PGOU en esas mismas zonas.

5.- La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma pretenda en cada caso, cuando lo que se pretenda sea comprobar la adecuación de un proyecto a la normativa urbanística.

6.- La cédula urbanística tendrá validez durante seis meses desde la fecha de su confección, debiéndose notificar a su solicitante cualquier cambio de planeamiento que acaezca durante el plazo de vigencia y afecte a las determinaciones sobre las que informe la cédula. Los errores y omisiones en la información aportada en la cédula no vincularán al Ayuntamiento en la toma de acuerdos si bien determinarán en su caso responsabilidad administrativa.

7.- De acuerdo y en desarrollo de los supuestos básicos expuestos en los puntos precedentes, el Ayuntamiento, mediante ordenanza específica, podrá definir los criterios para la obtención de la cédula urbanística y la obligatoriedad de su presentación en los trámites de solicitud de licencia u otros actos urbanísticos sometidos a aprobación municipal.

ARTICULO 2.6.8.- ACCION PÚBLICA.

1.- Será pública la acción para exigir ante los Organos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativo la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

2.- Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y dentro de los plazos para la restauración de la legalidad urbanística previstos.

3.- Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los períodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Medio Cudeyo sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

4.- A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación adecuada, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.

5.- Todo participante en períodos de información pública deberá ser notificado personalmente de los posteriores actos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

6.- Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:

CVE-2011-1810

a) En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (art. 139.2. R.P.), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas personas puedan estar afectadas en las colindancias del ámbito.
b) En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (art. 140.3 R.P.), entendiendo por tales los residentes y actividades productivas existentes. Así mismo se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus colindancias, principalmente aquéllas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales, en general, de sus actuales viviendas.

7.- A fin de lograr una eficiente comunicación a los interesados, en la documentación de los Planes Parciales y Estudios de Detalle, se incluirán los datos de los afectados citados en el punto anterior.

CAPITULO 7.- OBRAS, LICENCIAS Y PROYECTOS.

SECCION PRIMERA. OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.

ARTICULO 2.7.1.1.- TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general, se distinguen:

- Obras e intervenciones en los edificios.
- Obras de urbanización.

A efectos de tramitación y/o de regulación de su posibilidad de realización las obras en los edificios se diferencian en función de:

- Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica.
- Naturaleza: elementos, y extensión de las obras.
- Objeto: intención arquitectónica o urbanística que se persigue.

1.- Niveles de obras.

En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:

A) Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
B) Tuteladas: afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados.
C) Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística u Ordenanza aplicable.

A efectos del régimen de silencio administrativo las obras tuteladas se consideran obras mayores.

2.- Naturaleza de las obras.

En función de su naturaleza se consideran los siguientes tipos de obras:

A) Restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.
B) Conservación: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
C) Consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
D) Acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afectar la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.

CVE-2011-1810

E) Reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.
F) Obras exteriores: afectan localmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general.
G) Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamiento bajo cubierta permitido.
H) Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.
I) Obras de nueva planta: nueva construcción total o parcial de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente.

3.- Objeto de las obras.

En función de su objeto se consideran los siguientes tipos de obras:

A) Ordinarias: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las normas aplicables.
B) Sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.
C) Reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.
D) Reparación: el conjunto de obras de restauración, conservación y/o consolidación necesarias para restituir las condiciones de funcionalidad, estabilidad, higiene u ornato que hubieran sido dañadas por falta de mantenimiento o por otras causas.
E) Reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.
F) Rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.

ARTICULO 2.7.1.2.- OBRAS MENORES.

Tendrán consideración de obras menores las que no incluyan y no afecten a los elementos estructurales de la edificación, ni añadan ni alteren la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público. Un conjunto de obras menores conserva el carácter de obra menor.

A título indicativo tendrán la consideración de obras menores:

- Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
- Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Reparación de canalones y bajantes.
- Cerramientos de solares y terrenos.
- Vallado de obras.

CVE-2011-1810

- Cualquier obra de pequeña entidad que no precise la instalación de elementos de andamiaje exterior u otro tipo de instalación de obra especial.

ARTICULO 2.7.1.3.- OBRAS TUTELADAS.

Tendrán la consideración de obras tuteladas aquellas que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran colocación de andamios en el exterior.

A título indicativo tendrán la consideración de obras tuteladas:

- Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
- Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
- Demolición en caso de ruina inminente.
- Instalación de grúas-torre.
- Construcción de piscinas para uso privado de lámina de agua no superior a 40 m2.

ARTICULO 2.7.1.4.- OBRAS MAYORES.

Tendrán la consideración de obras mayores todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística u Ordenanza o legislación aplicable.

A título indicativo tendrán la consideración de obras mayores:

- Obras de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.
- Las que supongan aumento de volumen y/o superficie de edificaciones existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas clases existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los parámetros.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierras y extracción de áridos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores, que no formen parte de proyectos de urbanización sometidos a aprobación específica.

SECCION SEGUNDA. LICENCIAS

ARTICULO 2.7.2.5.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Es objeto de esta Sección la definición de los actos sujetos a licencia urbanística y su clasificación, así como la regulación de la documentación precisa para su obtención, su tramitación y el establecimiento de plazos relativos a las mismas.

2.- La aplicación de estas normas se realizará sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable.

ARTICULO 2.7.2.6.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Estarán sujetos a licencia con carácter general los actos que tengan por objeto alguno de los supuestos contemplados en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- En particular estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

a) Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores a la parcela.
b) Los cerramientos de solares o terrenos.
c) La extracción de áridos.
d) Establecimiento de jardinería en zonas de uso público. En zonas de uso privado, siempre que se superen los 700 m2 de zona ajardinada.
e) La instalación de grúas-torre y la instalación de andamios que den a lugar con tránsito público o superen los 2 metros de altura.
f) Las obras de conservación, reparación, mejora o adecuación de las edificaciones, complementos e instalaciones de cualquier tipo, provisionales o no.
g) Cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del suelo o del subsuelo.
h) Las definidas como Obras Menores, Obras Tuteladas y Obras Mayores.

3.- Los actos señalados estarán sujetos a licencia previa aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra Administración u otra autorización municipal.

4.- No estarán sujetos a licencia previa los actos siguientes:

a) Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio, y que no sean de las señaladas en este artículo como sujetas a licencia.
b) Trabajos de limpieza, desbroce o jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes, movimientos de tierras o remodelación de un jardín privado mayor de 700 m2.
c) Empapelado, pintura o decoración de interiores que no suponga obras.
d) Entre las obras de construcción de elementos auxiliares o consideradas como obras auxiliares en el capítulo 24 de estas normas, las siguientes :
   - las no permanentes.
   - casetas para perros de superficie en planta inferior a 2 m2.
   - barbacoas, pérgolas, jardineras, etc.
e) Obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales.
f) Obras de urbanización parcial que estuvieran incluidas en un proyecto de urbanización.

ARTICULO 2.7.2.7.- ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

1.- Los actos definidos en el artículo anterior de estas Ordenanzas promovidos por Órganos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2.- En caso de urgencia o excepcional interés, se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 2.7.2.8.- RESPONSABILIDAD.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

ARTICULO 2.7.2.9.- CONDICIONES.

1.- En el acto de otorgamiento de licencia, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones especiales sobre aspectos no contenidos en estas normas.

CVE-2011-1810

En particular, para aquellas obras que, sin que fuese obligatoria la presentación de proyecto, si a criterio de los servicios técnicos municipales entrañaran especiales situaciones de riesgo, será preceptiva la presentación de una memoria técnica suscrita por técnico competente, con contenido similar a lo expresado en la sección sexta de estas normas y el correspondiente estudio básico de seguridad y salud.

2.- Las condiciones especiales impuestas, serán exigibles considerándose a todos los efectos como parte del contenido de la licencia.

3.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento mediante el cual se formalice y notifique la licencia.

4.- Cuando se prevean destrozos en la vialidad o zonas públicas, se exigirá los avales correspondientes que garanticen el cumplimiento de las obligaciones del propietario a la conclusión de las obras según se especifica en estas normas y otras de obligado cumplimiento.

5.- Para la tramitación de licencia en suelo urbano con obligación de cesión para viario, el propietario hará constar en la solicitud su voluntad de ceder gratuitamente los terrenos destinados a vialidad. Al otorgamiento de la licencia se declarará la innecesariedad de segregación de dichos terrenos, quedando supeditada, a elevar a escritura pública y registrar a favor del Ayuntamiento la cesión formal de terrenos.

ARTICULO 2.7.2.10.- CONTENIDO.

1.- Cuanto se dispone en las presentes Normas u Ordenanzas de todo tipo que sean de aplicación, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de licencia.

2.- Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las mismas y, además, el contenido implícito que es el contenido en el Planeamiento y Ordenanzas.

3.- No podrá justificarse la vulneración de las Disposiciones Legales, Planes, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

SECCION TERCERA. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

ARTICULO 2.7.3.11.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obras menores, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberán constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
b) Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
c) Actuación a que se refiera la petición definida con precisión.
d) Presupuesto.
e) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

ARTICULO 2.7.3.12.- TRAMITACION.

Se seguirán los trámites reglamentariamente establecidos.

ARTICULO 2.7.3.13.- PLAZOS.

El plazo para la ejecución de las obras menores será de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de licencia, o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

ARTICULO 2.7.3.14.- PRORROGAS.

1.- Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiere finalizado.

2.- La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.

3.- En la solicitud de prórroga, se adjuntará una fotocopia de la licencia de obra.

4.- La tramitación de la prórroga será la misma que la inicial.

5.- La concesión de la prórroga será facultativa.

ARTICULO 2.7.3.15.- CADUCIDAD.

Las licencias de obra menor se entenderán caducadas, una vez concluido el procedimiento reglamentario, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Transcurso del plazo establecido.
b) Denegación de la prórroga solicitada y cumplimiento del plazo señalado para la ejecución.
c) Transcurso del plazo establecido en la prórroga concedida sin haber concluido la obra.

SECCION CUARTA. LICENCIAS DE OBRAS TUTELADAS

ARTICULO 2.7.4.16.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obras Tuteladas, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
b) Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
c) Actuación a que se refiera la petición, definida con precisión.
d) Presupuesto.
e) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tendrán a su cargo la dirección de obra.
f) Aceptación de la Dirección Técnica de la Obra, firmada por los Técnicos Directores y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
g) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

ARTICULO 2.7.4.17.- TRAMITACION.

Se seguirán los trámites reglamentariamente establecidos, iguales a los exigidos para las Obras Mayores.

ARTICULO 2.7.4.18.- PLAZOS.

1.- El plazo para la ejecución de las obras tuteladas será de un (1) año, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

ARTICULO 2.7.4.19.- PRORROGAS.

1.- Cuando, por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no serán ejecutadas en el plazo establecido en el artículo anterior, se podrá solicitar prórroga para la licencia ya obtenida, siempre que dicho plazo no hubiese finalizado.

CVE-2011-1810

2.- La prórroga será por un plazo igual al establecido para la ejecución de la obra.
3.- En la solicitud de prórroga, se adjuntará una fotocopia de la licencia de obra.
4.- La tramitación de la prórroga, será la misma que se establece inicialmente.
5.- La concesión de la prórroga será facultativa.

ARTICULO 2.7.4.20.- ANDAMIOS.

1.- Todos los andamios de la construcción que superen los 2 metros de altura o den a lugar con tránsito público deberán instalarse bajo dirección facultativa y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2.- En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

3.- En el caso de ocupación de viales o zonas públicas, la licencia será específica, debiendo el solicitante concretar la duración prevista de la ocupación.

ARTICULO 2.7.4.21.- GRUAS-TORRE.

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación. Escala 1:2.000.
b) Plano de ubicación de la grúa, en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si hubiera de instalarse en terreno vial, se indicará también el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
c) Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar, y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
d) Documento expedido por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, asumiendo la responsabilidad del buen funcionamiento y seguridad de la grúa desde su instalación hasta su desmontaje y retirada total de la obra.
e) Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

ARTICULO 2.7.4.22.- CESE DE LA DIRECCION TECNICA.

1.- El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocer la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2.- Los Técnicos Directores de Obra y el promotor, deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha dirección, cuando ésta se produzca, en el plazo de tres días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3.- La paralización quedará automáticamente levantada cuando sea comunicada la nueva Dirección Técnica de las Obras, con el Vº Bº de los Servicios Técnicos Municipales, que podrá requerirse en el mismo momento de la presentación de la aceptación de la nueva Dirección Técnica de las Obras.

4.- La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecido para el comienzo y ejecución de las obras.

CVE-2011-1810

SECCION QUINTA. LICENCIAS DE OBRAS MAYORES

ARTICULO 2.7.5.23.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes que se formulen sobre las materias definidas como Obra Mayor, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
b) Localización del inmueble sobre el que se pretende actuar.
c) Actuación a que se refiera la petición, definida con precisión.
d) Presupuesto.
e) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos autores del proyecto.
f) Nombre, apellidos y dirección del Técnico o Técnicos que tengan a su cargo la dirección de obra.
g) Aceptación de la Dirección Técnica de la obra, firmada por los Técnicos Directores y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
h) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Si con independencia de estas Normas se estableciera por el Ayuntamiento un modelo de solicitud, será exigible la presentación según dicho modelo.

4.- Toda solicitud de obra mayor, deberá acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico, con los requisitos generales señalados y los particulares de los artículos siguientes.

ARTICULO 2.7.5.24.- TRAMITACION.

S e seguirán los trámites reglamentarios establecidos.

ARTICULO 2.7.5.25.- PLAZOS.

1.- Las determinaciones de este artículo se refieren a licencias de obra mayor, obtenidas mediante la presentación de solicitud acompañada de proyecto de ejecución y se establecen sin perjuicio de lo establecido para licencias obtenidas mediante solicitud acompañada de proyecto básico.

2.- El plazo para la iniciación de las obras será de seis meses, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto sea anterior a la notificación.

3.- El plazo para la ejecución de las obras será de dos (2) años a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia.

4.- El cómputo de plazos no se interrumpirá por tramitación de reformas del proyecto, por paralización voluntaria de la obra, o por paralizaciones motivadas por renuncia de la dirección técnica o ejecución de obras distintas a las autorizadas.

ARTICULO 2.7.5.26.- COMUNICACIÓN DEL COMIENZO DE OBRA.

1.- Una vez iniciadas las obras, el solicitante de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento dicha iniciación, en el plazo improrrogable de quince días.

2.- La comunicación se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, suscrita por el titular de la licencia, y se hará referencia expresa al número de expediente y al constructor o empresa constructora encargada de la ejecución de obra.

3.- Acompañará a la comunicación documento suscrito por el constructor de la obra o titular de la empresa constructora, en el que se reconocerá tener a su cargo la obra indicada.

4.- Junto con la comunicación, se presentará certificado de la Dirección Técnica, acreditativo del comienzo de la obra, así como de la fecha de iniciación, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

CVE-2011-1810

5.- La falta de comunicación del comienzo de obra, su comunicación incompleta o defectuosa, o la falta o defecto de algunos de los documentos descritos en este artículo, será motivo de paralización de la obra, hasta que se subsane el defecto correspondiente, sin que por ello se interrumpan los cómputos de plazos para el inicio o terminación de la obra.

ARTICULO 2.7.5.27.- PRORROGA PARA LA INICIACION DE LAS OBRAS.

1.- Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán iniciarse en el plazo establecido, se podrá solicitar prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2.- En la solicitud de prórroga, se harán constar todas las determinaciones establecidas en la solicitud inicial, así como el número de expediente correspondiente.

3.- La tramitación de la prórroga, será la establecida para la obtención inicial de licencia.

4.- Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada, la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra y/o el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto y/o el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable.

5.- La denegación de la prórroga, no supondrá derecho a indemnización.

6.- La concesión de la prórroga será en todo caso, por un periodo de seis meses, a contar desde la fecha de conclusión del plazo inicial para el comienzo de la obra.

7.- La solicitud, tramitación y concesión de la prórroga, no implicará modificación del plazo inicial establecido para la conclusión de las obras.

8.- El comienzo de obra con prórroga concedida, deberá notificarse en el plazo y forma establecida.

ARTICULO 2.7.5.28.- PRORROGA PARA LA FINALIZACION DE LAS OBRAS.

1.- Cuando por causas no imputables al Ayuntamiento, se prevea por el solicitante de la licencia que las obras no podrán concluirse en el plazo establecido, se podrá solicitar prórroga, siempre que dicho plazo no hubiera concluido.

2.- Con la solicitud de prórroga, se adjuntará fotocopia de la licencia.

3.- La tramitación de la prórroga, será la establecida para la obtención de licencia.

4.- Serán motivos de denegación de la prórroga solicitada la suspensión de licencias en el área correspondiente a la obra, el cambio de cualquier circunstancia urbanística que incida sobre el proyecto y el acuerdo de redacción o revisión del planeamiento aplicable.

5.- La denegación de prórroga no supondrá derecho a indemnización.

6.- La concesión de prórroga será, en todo caso, por un periodo de un año, a contar desde el plazo inicial para la conclusión de la obra.

ARTICULO 2.7.5.29.- CADUCIDAD.

1.- Las licencias de obra mayor se entenderán caducadas, una vez concluido el procedimiento reglamentario, cuando se den algunas de las circunstancias siguientes:

a) Transcurso del plazo establecido para el inicio de las obras sin haber comenzado las mismas, o sin haberlo notificado en plazo y forma.
b) Denegación de la prórroga solicitada para el comienzo de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin comenzar las obras o sin notificar en plazo y forma dicho comienzo.
c) Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada para la iniciación de las obras sin comenzar las mismas o sin notificar en plazo y forma de dicho comienzo.
d) Transcurso del plazo establecido para la ejecución de las obras sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado dicha conclusión en plazo y forma.
e) Denegación de la prórroga solicitada para la conclusión de las obras y cumplimiento del plazo establecido sin haberse concluido las mismas o sin haber notificado su conclusión en plazo y forma.
f) Transcurso del plazo establecido en la prórroga solicitada y concedida para la finalización de las mismas, sin haberse concluido o sin haber notificado en plazo y forma

CVE-2011-1810

ARTICULO 2.7.5.30.- REGIMEN TRANSITORIO.

1.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 119.3 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico las licencias concedidas con arreglo a las NN. SS. de 1.983 se regirán conforme a la citada normativa.

2.- En cado de declaración de caducidad de la licencia el régimen urbanístico aplicable será el del presente Plan General.

SECCION SEXTA. PROYECTOS

ARTICULO 2.7.6.31.- DISPOSICIONES COMUNES PARA TODO TIPO DE PROYECTOS.

1.- Todos y cada uno de los documentos del proyecto, deberán estar firmados por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- El solicitante o su mandatario, firmará la conformidad en todos y cada uno de los documentos del proyecto.

3.- Todas las firmas dispondrán del correspondiente pie de firma.

4.- Se entregarán el número de ejemplares reglamentariamente exigibles para su tramitación.

5.- Solamente los proyectos de urbanización, podrán comprender fases de ejecución diferenciadas, debiendo, en los restantes casos, tramitar un proyecto por fase.

6.- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

ARTICULO 2.7.6.32.- PROYECTOS DE DERRIBO.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los aspectos siguientes:

En la Memoria:

a) Situación con referencia expresa a calle, número y planta.
b) Descripción del edificio a demoler en aspectos de diseño y constructivos.
c) Cubicación de la edificación basada en cotas de la documentación gráfica.

En la documentación gráfica:

a) Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio, o parte del mismo, objeto de la demolición.
b) Plantas, alzados y secciones acotados del edificio a demoler, incluso cubierta. Escala 1:50.
c) Detalles de interés a escala 1:20, 1:10 ó 1:1.
d) Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados de la edificación a demoler.
e) Fotografía, tamaño mínimo 13 por 18 centímetros, de cada uno de los alzados del edificio a demoler y su entorno.

En el Presupuesto:

a) Precio unitario por metro cúbico de edificación.
b) Valoración de la demolición.

ARTICULO 2.7.6.33.- PROYECTOS DE OBRAS DE INSTALACION, REFORMA, ADECUACION Y DECORACION TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES.

El proyecto definirá con precisión la obra a ejecutar y, dentro de su documentación contemplará obligatoriamente los aspectos siguientes:

En la Memoria.

a) Situación de la obra, con referencia expresa a calle, número y planta.
b) Descripción del edificio o local en su estado actual, con referencia a la estructura portante del mismo.
c) Referencia expresa a la adecuación de la estructura existente para soportar las con cargas y sobrecargas que se prevean, y descripción de refuerzos, en su caso.

CVE-2011-1810

d) Medición de superficies de plantas de la reforma prevista, basada en cotas de la documentación gráfica.
e) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
f) Referencia expresa al sistema de ventilación a emplear para habitáculos sin luces directas.
g) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
h) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
i) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.

En la documentación gráfica:

a) Situación a escala 1:2.000, grafiando la planta del edificio o local objeto de la obra.
b) Plantas, alzados y secciones acotados de estado actual con referencia expresa a las superficies de cada planta. Escala 1:50.
c) Plantas, alzados y secciones acotados de la obra prevista. Escala 1:50.

ARTICULO 2.7.6.34.- PROYECTOS BASICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Sólo se admitirán proyectos básicos como documentación de solicitud de licencia y, exclusivamente, para obras de nueva planta.

En su documentación se contemplarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

En la Memoria:

a) Referencia expresa al carácter básico del proyecto.
b) Situación de la parcela, con referencia expresa a calle y número.
c) Descripción de la parcela, con expresión de su superficie, basada en cotas de la documentación gráfica.
d) Terrenos objeto de cesión, en su caso, con expresión de sus superficies, basadas en cotas de la documentación gráfica.
e) Zona urbanística en la que se sitúa la parcela.
f) Referencia particularizada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas exigibles, con especificación de máximos y mínimos admisibles y los determinados en proyecto, basando todas las mediciones en cotas de la documentación gráfica.
g) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
h) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
i) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
j) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.

En la documentación gráfica:

a) Situación a escala 1:2.000, grafiando la parcela.
b) Parcela a escala 1:2.00 ó 1:100, acotando linderos, y con las cotas complementarias en las que se base la medición de superficie que figurará en el mismo plano.
c) Emplazamiento de la edificación en la parcela, acotando las distancias, en su caso, a los colindantes y vías del entorno. Escala 1:200 ó 1:100.
d) Cesiones obligatorias grafiadas en el plano de parcela, acotadas con expresión de sus superficies. Escala mínima 1:200 ó 1:100.
e) Plantas, alzados y secciones a escala 1:50, con las cotas necesarias para definir los parámetros urbanísticos y de habitabilidad que sean de aplicación.
f) En todos y cada uno de los planos que compongan la documentación gráfica figurará rotulada la característica de proyecto básico.

En el Presupuesto:

a) Cantidad total del importe de las obras.
b) Precio por metro cuadrado.

CVE-2011-1810

ARTICULO 2.7.6.35.- PROYECTOS DE EJECUCION PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

1.- Los proyectos de ejecución tendrán por objeto alguna de las finalidades siguientes:

a) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos la obra a realizar objeto de la petición de la licencia correspondiente.
b) Definir en sus aspectos urbanísticos y constructivos, la obra a realizar con licencia ya concedida mediante proyecto básico.

2.- En cualquier caso, este proyecto se considerará como documentación unitaria, no siendo admisible la configuración del mismo en base a complementar el proyecto básico entregado con anterioridad.

3.- No se podrán modificar a través del proyecto de ejecución, las determinaciones contenidas en el proyecto básico.

4.- Los proyectos de ejecución, contendrán la documentación mínima exigida para los proyectos básicos, y también incluirán la siguiente:

En la memoria:

a) Cuadro de superficies útiles y construidas.
b) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa aplicable contra incendios.
c) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de Seguridad y Salud.
d) Referencia expresa al cumplimiento de la normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
e) Referencia expresa al cumplimiento de cualquier legislación, reglamento, ordenanza o normativa aplicable, en especial al Código Técnico de la Edificación.

En la documentación gráfica:

a) Conexiones a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, con expresión de los diámetros y características de las redes existentes y conexiones que se proyectan, profundidad de las mismas y perfiles acotados.
b) Plantas, alzados y secciones de la edificación con las cotas necesarias para la determinación de los parámetros urbanísticos de aplicación. Escala 1:50.

En el presupuesto:

a) Mediciones con desglose de partidas, y su correspondiente precio unitario, agrupados por capítulos.
b) Importe estimado de obra resultado de la suma de importe por capítulos, con expresión del precio unitario por metro cuadrado para cada planta de uso o coste diferente.

ARTICULO 2.7.6.36.- REFORMAS DE PROYECTOS.

Las alteraciones de las obras previstas en los proyectos, deberá obtener la licencia correspondiente antes de ejecutarse, para lo cual deberán definirse, en su totalidad, en el proyecto reformado correspondiente.

ARTICULO 2.7.6.37.- OBRAS DE URBANIZACION COMPLEMENTARIAS A LAS DE EDIFICACION.

1.- Será necesario incluir en los Proyectos de edificación las obras de urbanización previstas, distinguiendo en la documentación las que tengan carácter privado y las que completen o ejecuten obras de urbanización que vayan a ser entregadas al dominio y uso público.

2º En la descripción de las obras de urbanización, los proyectos deberán contener la información necesaria de los servicios públicos existentes a los que conecte o afecte y, en particular, los estados de las redes, cotas, diámetros y perfiles.

ARTICULO 2.7.6.38- PARTICULARIDADES DE LA LICENCIA OBTENIDA MEDIANTE PROYECTO BASICO.

1.- Cuando la licencia se concediese en virtud de solicitud acompañada de proyecto básico, serán de aplicación las determinaciones contenidas en estas normas, con las particularidades que se definen en este artículo.

CVE-2011-1810

2.- Se presentará el proyecto de ejecución correspondiente en el plazo improrrogable de tres meses, a contar desde la fecha de notificación de la licencia, acompañado de instancia que contendrá todas las determinaciones especificadas en la instancia inicial y también en el número de expediente correspondiente.

3.- El proyecto de ejecución, será cotejado por los Servicios Técnicos Municipales y si dichos Servicios no manifestasen en su informe objeción alguna, se procederá a comunicar el comienzo de las obras. En otro caso, se concederá una nueva licencia al proyecto de ejecución.

4.- La autorización a que se refiere el apartado 3 de este artículo, se notificará al interesado. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin obtener dicha autorización.

5.- El plazo para la iniciación de las obras será de 6 meses a contar desde la notificación de la autorización señalada en este artículo.

6.- El plazo para la finalización de las obras será de 2 años a contar desde el vencimiento del plazo para la iniciación de las obras, según el punto anterior, salvo justificación de mayor plazo.

ARTICULO 2.7.6.39.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1.- Cuando de acuerdo con lo establecido en artículos precedentes, se solicitase documentación complementaria del proyecto, ésta se presentará de acuerdo con las especificaciones que se regulan en este artículo.

2.- La documentación complementaria irá acompañada de instancia, de acuerdo con lo establecido con carácter general y hará referencia también al número de expediente.

3.- Formará parte de la documentación complementaria una memoria firmada por el Técnico Redactor o, en su caso, Director de Obra, explicativa del contenido de la aclaración.

4.- En el caso de que se requiera documentación gráfica, en ella se señalará el plano del proyecto a que afecte, igualmente firmada por el Técnico autor del proyecto o, en su caso, Director de obra.

5.- Toda la documentación estará visada por el Colegio profesional correspondiente.

ARTICULO 2.7.6.40.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES.

Si del análisis, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la solicitud, proyecto y, en su caso, documentación complementaria solicitada, se detectarán deficiencias subsanables en la misma, se notificará esta circunstancia al interesado, para que en el plazo improrrogable de 15 días, contados desde la fecha de notificación, proceda a su subsanación.

ARTICULO 2.7.6.41.- INFORMACION EN EL LUGAR DE LA OBRA.

1.- En toda obra, deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.
b) Un ejemplar del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, firmado por el Técnico Director y visado por el Colegio Profesional correspondiente y los reformados con licencia correspondiente, si los hubiere.

2.- La falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos señalados en este artículo supondrá la paralización de la obra, sin que por ello se interrumpa el cómputo de los plazos fijados para su ejecución.

ARTICULO 2.7.6.42.- CESE DE LA DIRECCION TECNICA.

1.- El propietario, promotor y/o constructor, deberán paralizar las obras inmediatamente después de conocida la renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica de las mismas. Sólo se admitirá la ejecución de las operaciones imprescindibles para garantizar la seguridad de la obra.

2.- Los Técnicos Directores de Obra y el promotor, deberán comunicar al Ayuntamiento la renuncia, cese o incapacidad de dicha dirección, cuando ésta se produzca, en el plazo de tres días desde el momento en que conocieran la situación a que se refiere este artículo.

3.- La paralización quedará automáticamente levantada cuando sea comunicada la nueva Dirección Técnica de las Obras, con el Vº Bº de los Servicios Técnicos Municipales, que podrá requerirse en el mismo momento de la presentación de la aceptación de la nueva Dirección Técnica de las Obras.

CVE-2011-1810

4.- La paralización de las obras por renuncia, cese o incapacidad de la Dirección Técnica, no supondrá la paralización del cómputo de plazos establecidos para el comienzo y ejecución de las obras.

ARTICULO 2.7.6.43.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.

1.- Antes de notificar al Ayuntamiento la conclusión de las obras y dentro del plazo establecido para su ejecución, el propietario deberá, a su costa:

a) Reponer o reparar los pavimentos, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos hubiesen resultado afectados por la obra.
b) Colocar el número de gobierno correspondiente a la finca, conforme a modelo aprobado, en su caso.

2.- Las citadas obligaciones deberán ser expuestas en el otorgamiento de la licencia.

ARTICULO 2.7.6.44.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.

1.- Una vez finalizadas las obras, el solicitante de la licencia deberá comunicar tal situación al Ayuntamiento, en el plazo improrrogable de quince días.

2.- La comunicación se presentará en Registro General del Ayuntamiento, debidamente reintegrada y suscrita por el interesado o su mandatario, y en ella deberá constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del comunicante.
b) Fotocopia de la licencia.

3.- La comunicación irá acompañada de certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Directores de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4.- Cuando se hubieran tramitado reformas del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia, junto con la comunicación a que se refiere este artículo, se presentará un proyecto refundido del primitivo y sus reformados, con los requisitos establecidos para cada clase de proyecto, salvo que dicho proyecto refundido hubiera servido de base para la obtención de la reforma correspondiente.

SECCION SEPTIMA. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION

ARTICULO 2.7.7.45.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Las licencias de Primera Utilización u Ocupación, podrán solicitarse simultáneamente con la comunicación de finalización de obra.

2.- Será requisito indispensable para su concesión la finalización total de las obras a que se refiere y las de urbanización completa o fase de la misma que corresponda.

3.- Las licencias de Primera Utilización, se referirán a obras completas preferentemente, aunque será admisible su concesión por fases cuando se refieran a unidades constructiva o funcionalmente independientes, al margen del carácter unitario del proyecto de urbanización.

4.- Para la concesión de la licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable haber cumplido las condiciones previas establecidas en estas normas y cuantas otras fueran exigibles por el planeamiento u otras Ordenanzas o legislación que sean de aplicación, así como las especiales contenidas en la licencia.

5.- La licencia de Primera Utilización será independiente de las licencias de Apertura de las instalaciones que se emplacen en el edificio.

6.- Los edificios e instalaciones no podrán ser utilizados ni ocupados sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación.

ARTICULO 2.7.7.46.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes deberán esta debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario y se dirigirán al Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud se hará constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.

CVE-2011-1810

b) Localización del inmueble objeto de la petición.
c) Fotocopia de la licencia.

3.- La solicitud irá acompañada del certificado Fin de Obra correspondiente, suscrito por la Dirección Técnica de dicha obra y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

4.- Se adjuntará también copia simple de la escritura de declaración de obra nueva del inmueble, y la Declaración de Alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, en su caso.

5.- Se adjuntará igualmente, el resto de documentación exigida por la legislación que sea de aplicación.

6.- En los casos de obra nueva, se acompañará de los planos de urbanización con expresión de la situación real final de la edificación y de los elementos de la urbanización en soporte digital (DXF).

ARTICULO 2.7.7.47.- TRAMITACION.

1.- Una vez recibida la solicitud y documentación señalada en el artículo anterior, los Servicios Técnicos Municipales girarán visita de inspección al inmueble, para lo cual el solicitante está obligado a facilitar la entrada en el mismo de los funcionarios municipales debidamente autorizados por el Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.- Si en el documentación presentada, o como consecuencia de la inspección realizada, se detectaran deficiencias subsanables, se notificará tal situación al interesado, para que proceda a su subsanación en el plazo improrrogable de quince días a contar desde la fecha de notificación correspondiente.

3.- Una vez informada la solicitud por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y subsanadas, en su caso, las deficiencias, se someterá, por los Servicios Administrativos Municipales, a consideración del Alcalde o a la Comisión de Gobierno Municipal, a quien competa su concesión o denegación.

ARTICULO 2.7.7.48. - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1.- Los Servicios Técnicos Municipales y la Comisión de Gobierno Municipal o el Alcalde, podrán solicitar del interesado la documentación complementaria necesaria para garantizar una perfecta comprensión de lo solicitado.

2.- Cuando se solicitara documentación complementaria se presentará en la forma establecida en estas normas, según las características definidas para la solicitud inicial.

3.- El plazo para aportar dicha documentación será de quince días.

SECCION OCTAVA. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

ARTICULO 2.7.8.49. - PARCELACION URBANISTICA.

1.- Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables previstos por el Plan General.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

3.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas normas.

4.- Cualquier parcelación urbanística irá precedida de su proyecto de parcelación, normalización o reparcelación, según las normas del procedimiento que, en cada caso, le sea de aplicación.

ARTICULO 2.7.8.50.- SEGREGACION EN SUELO RUSTICO.

1.- Se considera segregación en suelo rústico a toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2.- La segregación solo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la fijada como Unidad Mínima de Cultivo, actualmente establecida en 6.000 m2 para Medio Cudeyo.

3.- Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener un informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Esta observación deberá de quedar reflejada, teniendo en cuenta con carácter general:

- La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
- El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
- En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

ARTICULO 2.7.8.51.- SOLICITUDES.

1.- Las solicitudes referidas a licencia de parcelación y/o segregación, deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Medio Cudeyo efectuándose su presentación en el Registro General de dicho Ayuntamiento.

2.- En la solicitud deberá constar expresamente:

a) Nombre, apellidos, DNI y dirección del solicitante.
b) Localización de la finca o fincas objeto de la parcelación y/o segregación.
c) Declaración por parte del solicitante de conocer estas normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3.- Toda solicitud de licencia de Parcelación y/o Segregación, deberá acompañarse del correspondiente proyecto con los requisitos que se señalan en el punto siguiente.

ARTICULO 2.7.8.52.- PROYECTO.

1.- Serán de aplicación las determinaciones generales sobre solicitudes y tramitaciones.

2.- El proyecto de parcelación contendrá, como mínimo, los aspectos siguientes:

a) Memoria justificativa.
b) Plano de emplazamiento de finca o fincas afectadas, referido a la clasificación del suelo que conste en el planeamiento aplicable. Escala 1:2.000.
c) Plano parcelario catastral. Escala 1:2.000
d) Plano topográfico y parcelario. Escala 1:2.000 ó 1:5.000.
e) Plano de parcelación. Escala 1:2.000 ó 1:5.000

3.- El proyecto de segregación contendrá, como mínimo los aspectos siguientes:

a) Descripción de la finca actual y sus datos catastrales.
b) Descripción de las parcelas resultantes.
c) Plano de emplazamiento de la finca referido a la clasificación de suelo que consta en el planeamiento aplicable. Escala 1:2.000.
d) Plano parcelario catastral en el que se señale la finca afectada. Escala 1:2.000
e) Plano topográfico de la finca. Escala 1:200 ó 1:500.
f) Plano de parcelas resultantes debidamente acotado

ARTICULO 2.7.8.53.- PLAZOS Y CADUCIDAD.

1.- El plazo para realizar la parcelación y/o segregación será de un año, a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia o desde la fecha en la que el interesado realice algún acto por el que manifieste darse por enterado, siempre que dicho acto fuese anterior a la notificación.

2.- El plazo señalado tendrá el carácter de improrrogable.

CVE-2011-1810

TITULO TERCERO.
REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO GENERAL.

CAPITULO 8.- DIVISION URBANISTICA DEL SUELO.

ARTICULO 3.8.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

El Plan General clasifica el suelo de todo el ámbito municipal, estableciendo el régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio con respeto a las determinaciones vinculantes del Plan de Ordenación del Litoral, de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Urbano.
- Rústico.
- Urbanizable.

ARTICULO 3.8.2.- REGIMEN DE USO DEL SUELO. CALIFICACION DEL SUELO.

1.- Cada parcela o solar tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

a) Usos autorizados.
b) Aprovechamiento urbanístico.
c) Modalidad de gestión que le sea aplicable.

2.- El Plan General califica los suelos urbanos y urbanizables determinando los usos, tipologías e intensidades de cada tipo. En el Suelo rústico el Plan General establece diferentes grados según el nivel de protección.

ARTICULO 3.8.3.- SUELO URBANO.

De conformidad con la Ley 2/2.001, tendrán la condición de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.
b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

Igualmente, tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General define expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

ARTICULO 3.8.4.- SUELO RUSTICO.

1.- Es el que por sus características específicas debe ser preservado del proceso de desarrollo urbano, especialmente el que debe protegerse por sus valores naturales o ambientales o el que sirve para la racional explotación de recursos naturales.

2.- El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección ordinaria.

CVE-2011-1810

ARTICULO 3.8.5.- SUELO URBANIZABLE.

Es el caracterizado por no ser ni urbano ni rústico y que, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, puede ser objeto de trasformación, sirviendo de soporte del crecimiento urbano.

El suelo urbanizable es delimitado.

ARTICULO 3.8.6.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

Los elementos fundamentales de la estructura general del territorio son la clasificación y calificación del suelo, la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población -sistemas generales-, como transportes, comunicaciones, servicios de infraestructura, espacios libres y equipamientos comunitarios, etc., en cualquier clasificación del suelo.

ARTICULO 3.8.7.- ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO.

Las normas concretan la ordenación urbanística del territorio mediante la aplicación conjunta de la clasificación, de la calificación y demás determinaciones. Los apartados siguientes detallan las determinaciones del PGOU en cada clase de suelo.

En suelo rústico:

- Delimitación de ámbitos sujetos a modalidades de protección con regulación específica.
- Ámbitos para la redacción de planes especiales, estableciendo las directrices o criterios para su redacción.
- Condiciones para la ejecución de infraestructuras o actividades.
- Regulación de las situaciones singulares existentes, que el PGOU prevé mantener o condicionar.
- Condiciones y limitaciones para la edificación.

En suelo urbano:

- Distinción de suelos urbanos consolidados o no. Areas de distinta calificación, aprovechamiento, uso u otras características sujetas a ordenanzas diferenciales.
- Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento diferido, así como los condicionantes para su redacción y desarrollo.
- Ámbitos cuya ejecución queda sujeta a operaciones previas de equidistribución y/o urbanización.
- Situaciones y/o condiciones cuya ejecución se remite a actuaciones sistemáticas o integradas.

En suelo urbanizable:

- En suelo delimitado los sectores que habrán de desarrollarse mediante Planes Parciales, o que disponen de planeamiento en ejecución, y condiciones a atender en su desarrollo, gestión y ejecución.

ARTICULO 3.8.8.- DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA.

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en la Ley y el PGOU el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios. Dicho suelo no podrá cambiarse de destino sino por modificación del PGOU, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2.- En el suelo destinado a los usos globales de equipamientos o de infraestructuras y servicios urbanos, el Ayuntamiento podrá variar el uso característico mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal y subsiguiente exposición pública de dicho acuerdo por un plazo de quince (15) días, sin necesidad de proceder a la modificación del PGOU. En todo caso el nuevo uso característico deberá ser de equipamiento o de infraestructuras y servicios urbanos según se trate de uno u otro uso global.

3.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el PGOU generasen edificabilidad

CVE-2011-1810

y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de reparto o unidad de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del PGOU no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular, cuando proceda.

ARTICULO 3.8.9.- DOMINIO PUBLICO, REGIMENES ESPECIFICOS Y SERVIDUMBRES SECTORIALES.

Las regulaciones del PGOU se complementan con los regímenes de servidumbres, protecciones u otras determinaciones, generales o sectoriales de rango superior y obligado cumplimiento establecidas por legislación o normativa y que son de aplicación se haga o no referencia expresa al mismo PGOU

Para los distintos ámbitos específicos, será de aplicación la legislación sectorial.

CAPITULO 9.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA" Y "FUERA DE ORDENACION"

ARTICULO 3.9.1.- SITUACIONES PREEXISTENTES Y DEROGACION DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

1.- La entrada en vigor de este Plan General supone la derogación del anterior planeamiento.

2.- No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo sobre los que hubiese recaído acuerdo de aprobación definitiva con anterioridad a la publicación del Plan General, y que no se modifiquen de forma expresa, se entienden vigentes y se regirán por sus ordenanzas específicas. En los aspectos no regulados por éstas será de aplicación el nuevo PGOU.

ARTICULO 3.9.2.- CONCEPTO DE "FUERA DE ORDENACION".

1.- De acuerdo con la Ley del Suelo los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.

2.- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3.- En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los edificios, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, según dispone la Ley del Suelo.

4.- Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación, según lo dispuesto en su regulación específica.

ARTICULO 3.9.3.- ACOTACION.

1.- Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, los edificios y usos incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los que estando en zonas asignadas a usos de espacio libre dotacional no estén en conformidad con los usos y/o características de edificación permitidas en estas zonas y en tanto no estén en conformidad con ello.
b) Los que quedan afectados por las alineaciones definidas como de "vialidad mínima".
c) Los edificios o instalaciones a los que el Plan General impongan la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo.
d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto.
e) Los expresamente señalados como tales en los Planos de Ordenación.
f) Los tendidos aéreos de electricidad, telefónicos o alumbrado, cuyo trazado no haya sido aprobado por el Ayuntamiento, quedarán asimismo en situación de fuera de ordenación. Los tendidos subterráneos se sujetarán a la Normativa específica que los afecte.

CVE-2011-1810

g) Los edificios, instalaciones y usos contrarios a las Leyes y Reglamentos de Costas, Aguas, Carreteras, Transportes y demás leyes sectoriales.
h) Los usos incompatibles con los propuestos y los prohibidos en estas normas.

2.- Las determinaciones que establece el Plan General, regulan las condiciones de sustitución de los edificios y usos existentes, que serán de obligada observancia en el supuesto de que, voluntaria o forzosamente, se proceda a tal sustitución.

3.- No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación, salvo que tuvieran por objeto hacer desaparecer la condición de fuera de ordenación.

4.- La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización conforme dispone la Ley del Suelo.

ARTICULO 3.9.4.- SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA".

Se encuentran en situación de "Fuera de Ordenanza", los edificios e instalaciones que, estando de conformidad con el resto de los parámetros urbanísticos presentan alguna de las características siguientes:

- Los edificios que sobresaliendo de las alineaciones oficiales no invadan la "vialidad mínima".
- Los edificios existentes en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que no estén fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de conservación, consolidación o acondicionamiento que permitan la continuidad del uso existente.

Si en un edificio en situación de "fuera de ordenanza", el propietario instase al Ayuntamiento, adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, interesándose por una licencia de obras con el alcance de REESTRUCTURACION, manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio resultante una vez acabadas dichas obras, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro, previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá otorgar licencia para el anterior supuesto.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenanza, según lo dispuesto en su regulación específica.

ARTICULO 3.9.5.- SITUACIONES REGULADAS POR NORMATIVAS ANTERIORES.

1.- Las edificaciones o usos anteriores al PGOU, ejecutados bajo licencia y ajustándose a sus términos, que no sean calificadas como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas normas, podrán ser objeto de las siguientes obras:

a) Con criterio general: obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración o modificación de uso dentro de los permitidos.
b) Excepcionalmente y previa consulta, obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el PGOU.

CAPITULO 10.- REGIMEN DE UTILIZACION Y GESTION DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 3.10.1.- OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPIETARIO.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

ARTICULO 3.10.2.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN SUELO URBANO.

1. En suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el PGOU, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes correspondientes:

CVE-2011-1810

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
d) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso se establezca.

2. En el suelo urbano no consolidado:

Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley y el PGOU, una vez cumplidos los deberes correspondientes:

a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el inferior a aquél que fije el PGOU. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso se establezca.

ARTICULO 3.10.3.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes legales.

2. Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el PGOU para el suelo rústico de protección ordinaria.

3. Tendrán también derecho los propietarios de estos terrenos a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos por la Ley.

4. Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 3.10.2.2 para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

ARTICULO 3.10.4.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO EN SUELO RUSTICO CUANDO EJERCITE EL DERECHO A EDIFICAR QUE SE AUTORICE.

1. El propietario de suelo clasificado como rústico tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establece el PGOU o la legislación sectorial que le afecte.

CVE-2011-1810

2. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en el PGOU o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

3. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos. Cuando se autorice la edificación, las obligaciones impuestas a los propietarios de suelo rústico son:

a) Costear los gastos de infraestructuras que les sean precisas, consistentes en:
   - Acceso rodado.
   - Suministro de agua.
   - Evacuación de aguas.
   - Electricidad.
   - Otras redes.
b) Ejecutar dichas obras de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas complementarias que les sean de aplicación.
c) Destinar los terrenos y construcciones a los usos previstos y cumplir con los deberes legales de conservación y rehabilitación.
d) Los señalados en el párrafo 1 b) del artículo 5.13.2.4 de estas normas.

CAPITULO 11.- GESTION DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 3.11.1.- CONTROL DEL ESTADO DE LA EDIFICACION.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En este caso, de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria, de conformidad con la Ley del Suelo y el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 3.11.2.- REPARACIONES NECESARIAS EN VIVIENDAS.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas a fin de mejorar sus condiciones de higiene, ornato público y habitabilidad en el sentido de los niveles mínimos que para el uso de vivienda se señalan en estas normas.

ARTICULO 3.11.3.- LIMITES DEL DEBER DE CONSERVACION.

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública (medianerías), de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

2.- Tales obras se ejecutarán a costa del propietario si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde.

3.- Los límites de este deber de conservación por el propietario alcanzarán hasta la realización de las obras necesarias para el acondicionamiento y consolidación que permitan su normal uso en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Si existiera declaración firme de ruina el propietario estará obligado a mantener el edificio en situación que garantice su seguridad y salubridad de manera que no suponga un peligro para las personas y con observancia en cualquier caso de las medidas de conservación y protección aplicable, si el edificio estuviera incluido en el catálogo de bienes a proteger.

CVE-2011-1810

TITULO CUARTO.
REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 12.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

ARTICULO 4.12.1.- CONTENIDO.

Se entiende como Sistema General todos los elementos, terrenos y edificaciones que forman parte íntegramente de los distintos sistemas definidos en el Artículo 25.1 del Reglamento de Planeamiento.

A efectos de su identificación y tratamiento se consideran Sistemas Generales a:

- Autovía.
- F.E.V.E.
- Carretera N-634 y N-635.
- Carreteras de la red autonómica de carreteras de Cantabria, incluso sus variantes.
- Red de cursos fluviales.
- Redes básicas de infraestructuras.

Particularmente, en la escena urbana son el conjunto dotaciones destinadas al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida:

- Las Zonas Verdes y Espacios Libres públicos.
- Los Equipamientos Comunitarios públicos.

En ningún caso se incluirán como sistemas generales los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.

Son Sistema Locales:

a) Los Espacios Libres públicos adscritos a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelos urbanizables.
b) Los Equipamientos Comunitarios públicos adscritos a unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelos urbanizables.
c) El resto de las redes de infraestructuras, agua, alcantarillado, redes eléctricas, depuradoras, centros productores y transformadores de energía, vialidad, zonas de gran valor ecológico que puedan servir de pulmón y esparcimiento para los núcleos de población y sistemas de comunicaciones que integran la estructura general y orgánica del territorio.

A todos ellos, sistemas generales o locales, se extiende la declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios conforme al artículo 10 de la LEF.

ARTICULO 4.12.2.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LOS SISTEMAS LOCALES.

1.- A efectos de su utilización, las condiciones de uso, edificación y edificabilidad de los sistemas locales serán las que les corresponda en función del uso que se les asigna en el PGOU

2.- A efectos de su gestión, los sistemas locales se valorarán en Suelo Urbano y Urbanizable conforme a la Ley del Suelo.

ARTICULO 4.12.3.- REGIMEN URBANISTICO.

1.- Los terrenos afectados por sistemas locales quedan adscritos al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2.- Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transferirse, en todo caso, al Ayuntamiento o al órgano de la Administración Pública competente para la implantación del uso previsto en el planeamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes normas de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

ARTICULO 4.12.4.- OBTENCION DE SISTEMAS.

1.- En el presente Plan General se ha previsto la obtención de los terrenos destinados a sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de los suelos urbanizables.

2.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, con arreglo a las presentes normas.

3.- La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas locales que en la actualidad sean de titularidad privada se llevará a cabo:

- Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- Por ocupación directa, en los términos señalados en la Ley del Suelo, cuando se trate de sistemas locales adscritos al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, fuese necesaria su obtención anticipadamente al desarrollo de la unidad de actuación a la que pertenecen y no se optase por su expropiación.
- Gratuitamente, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.
- Gratuitamente, en convenio del propietario con el Ayuntamiento, sin merma de los derechos urbanísticos que pudieran corresponder.

ARTICULO 4.12.5.- SISTEMAS LOCALES ADSCRITOS E INCLUIDOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO O SUELO URBANIZABLE.

A).- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales que el PGOU incluye o adscribe al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento del sector.

3.- Los propietarios a que se refiere el apartado 1 formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicables.

B).- Ocupación de terrenos de sistemas locales.

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas locales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, mediante ocupación directa de los mismos una vez que se haya determinado la unidad de actuación en que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por tales sistemas locales.

2.- El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en la Ley del Suelo y en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

C).- Obtención por expropiación forzosa.

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas locales adscritos al suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a los criterios de valoración de la legislación urbanística.

2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que correspondan.

3.- A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas locales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1.964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento tipo de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y la unidad de actuación en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

CVE-2011-1810

TITULO QUINTO.
REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 13.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

SECCION PRIMERA.

ARTICULO 5.13.1.1.- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.

1.- El suelo rústico es aquél en el que por sus características específicas naturales o ambientales no es posible el desarrollo urbanístico.

2.-. De las distintas situaciones, naturaleza y características del Suelo Rústico se deducen las dos categorías generales y sus correspondientes grados de protección:

- Rústico ordinario o de protección ordinaria. (RO).
- Rústico de especial protección.

Entre los suelos rústicos de especial protección se distinguen diferentes situaciones:

- Rústico de especial protección agrícola o ganadera (RPAG).
- Rústico de especial protección agropecuaria, protección de ribera. (RPAG/PR).
- Rústico de especial protección forestal (RPF).
- Rústico de especial protección forestal, Area de Interés Paisajístico. (RPF/AIP).
- Rústico de especial protección de cauce fluvial (RPCF).
- Rústico de protección absoluta (RPA).
- Rústico de protección absoluta, protección de ribera. (RPA/PR).
- Rústico de protección absoluta, protección litoral. (RPA/PL).
- Rústico de protección absoluta, Area de Interés Paisajístico "Cantera del Castillo". (RPA/AIP).

3.- La integración dentro de la categoría específica de Protección Absoluta puede venir dada por:

La aplicación de las distintas servidumbres sectoriales:

- de la Ley de Costas.
- de la Ley de Aguas.
- de la Ley de Montes.
- de la Ley de Minas.
- de la Ley de Carreteras.
- de la Ley de Transportes Terrestres.
- de las Servidumbres aeronáuticas.
- de otras de carácter sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, etc.

La aplicación de planes o normas de ordenación territorial, como el POL.

La aplicación de criterios ambientales o físicos que el PGOU justifique.

4.- La Protección Absoluta tiene un carácter global justificado por la aplicación de los distintos supuestos del punto anterior y vendrá dada por la legislación específica aplicable, sin perjuicio de que el suelo afectado pertenezca simultáneamente a alguna de las otras categorías, cuyas determinaciones habrá también que respetarse, necesariamente. Deben por tanto respetarse acumulativamente las limitaciones impuestas para la categoría de protección absoluta en la que se integre el suelo y aquéllas que le resulten impuestas por la legislación específica, aunque en la presente normativa se mantiene la definición general, sin perjuicio de la debida justificación de cada ámbito.

ARTICULO 5.13.1.2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO RUSTICO.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2.- Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para

CVE-2011-1810

modificar dicha calificación sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3.- Para los terrenos que se encuentren dentro de las áreas afectadas por Servidumbres Aeronáuticas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.19.3 de las Ordenanzas del PGOU.

SECCION SEGUNDA.

ARTICULO 5.13.2.1.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA (RO).

Se trata de áreas caracterizadas por una cierta mixtura, al coexistir cierto asentamiento poblacional de carácter disperso y de menor intensidad que en el suelo urbano, con instalaciones de carácter agropecuario, e incluso con instalaciones destinadas a otros usos que generalmente han preferido alejarse de las zonas residenciales por su carácter de molestos, nocivos, insalubres o peligrosos. Consecuentemente con las características de estas áreas, se han regulado con mayor amplitud la diversidad de usos admisibles para estas zonas.

1.- CONDICIONES GENERALES.

Quedan prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contrario de la normativa sectorial. En el supuesto de existir Convenios urbanísticos se estará en cada caso a las obligaciones derivadas de ellos.

2.- CLASIFICACION DE USOS.

A1).- USOS AUTORIZABLES.

a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.
e. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
f. Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
g. Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural, que se encuentren incluidos en el catálogo del Plan General.

B).- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO ORDINARIO:

Se aplicarán los criterios más restrictivos que se contengan en las Normas Urbanísticas Regionales.

C).- "AREA ESPECIAL 3":

En el emplazamiento previsto "Area Especial 3", el uso de vertedero de tierras, según su especificación correspondiente, de acuerdo a las condiciones concretas fijadas por la Administración para el objeto específico de "restauración de terrenos"

CVE-2011-1810

SECCION TERCERA.

ARTICULO 5.13.3.1.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA O GANADERA (RPAG).

Es el Suelo rústico sometido a un mayor grado de protección, al objeto de preservar sus valores para la explotación agrícola o ganadera de cualquier actuación que pudiera suponer una degradación de los mismos. Se han calificado como tal aquellas áreas de amplia extensión que en la actualidad se destinan con cierta intensidad a explotación agropecuaria, merecedoras de un mayor grado de protección. Esta se lleva a cabo arbitrando criterios más limitativos en cuanto a los usos permitidos o autorizables, que determinen un uso racional de este tipo de suelo al tiempo que se garantiza el mantenimiento pleno de los valores que lo caracterizan.

A).- USOS AUTORIZABLES.

a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.

B).- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA O GANADERA:

Se aplicarán los criterios más restrictivos que se contengan en las Normas Urbanísticas Regionales.

ARTICULO 5.13.3.2.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION AGROPECUARIA, PROTECCION DE RIBERA (RPAG/PR).

Engloba las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la Ría de San Salvador.

A).- USOS AUTORIZABLES

a. Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras, que sean necesarias ubicar en estas áreas.
b. Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico reconocidos administrativamente en el catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
c. Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el medio.
d. Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
e. Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
f. Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
g. Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio

CVE-2011-1810

público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

h. Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 % de la superficie ocupada.

ARTICULO 5.13.3.3.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL (RPF).

Es el Suelo rústico sometido a un mayor grado de protección, al objeto de preservar sus valores para la explotación forestal de cualquier actuación que pudiera suponer una degradación de los mismos. Se han calificado como tal aquellas áreas de amplia extensión que en la actualidad se destinan a explotación forestal, merecedoras de un mayor grado de protección. Esta se lleva a cabo arbitrando criterios muy limitativos en cuanto a los usos permitidos o autorizables, que determinen un uso racional de este tipo de suelo al tiempo que se garantiza el mantenimiento pleno de los valores que lo caracterizan.

A).- USOS AUTORIZABLES

Usos vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos de la explotación forestal.

Podrán asimismo autorizarse en este tipo de suelo aquellas instalaciones que hayan sido declaradas por la Administración sectorial correspondiente de utilidad pública o interés social y se justifique suficientemente la necesidad de ubicación en la parcela de que se trate.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

ARTICULO 5.13.3.4.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL, AREA DE INTERES PAISAJISTICO (RPF/AIP).

En estas áreas, las determinaciones del PGOU asumen el respeto a todos los extremos, tanto de autorización como de exclusión de los usos efectuado por el POL. Solo a los efectos de clasificación del suelo, el PGOU contiene las definiciones pertinentes de suelo rústico de especial protección forestal. En caso de contradicción entre los usos autorizables y no permitidos entre el PGOU y el POL, se estará a la disposición más restrictiva.

ARTICULO 5.13.3.5.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCE FLUVIAL (RPCF).

El Suelo rústico de especial protección de cauce fluvial, está integrado por los ríos y arroyos y sus franjas laterales de 5 metros de dominio público hidráulico. Este suelo es incompatible con cualquier tipo de transformación urbana, de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Administración Pública del Agua y el Plan Hidrológico Norte II.

ARTICULO 5.13.3.6.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA (RPA).

El Suelo rústico de protección absoluta, está integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hacen merecedores de un grado de protección absoluta, incompatible con cualquier tipo de transformación urbana. La protección absoluta es indispensable para la preservación de un medio físico en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, etc.. Puede también definirse por la aplicación de las distintas servidumbres sectoriales, por la aplicación de planes o normas de ordenación territorial y por la aplicación de criterios ambientales o físicos que el propio PGOU justifica.

A).- USOS AUTORIZABLES

Serán autorizables, previo informe del Órgano Ambiental correspondiente, instalaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente.

CVE-2011-1810

Dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, no se contempla ningún uso autorizable, con excepción del indicado en el párrafo precedente y aquellos necesarios para infraestructuras que se definen en las correspondientes legislaciones sectoriales.

ARTICULO 5.13.3.7.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, PROTECCION DE RIBERA (RPA/PR).

Engloba las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la Ría de San Salvador.

Dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, no se contempla ningún uso permitido ni autorizable, con excepción de los indicados para infraestructuras que se definen en las correspondientes legislaciones sectoriales, así como construcciones e instalaciones permanentes o no vinculadas a la ejecución, entretenimiento de la obra pública de infraestructuras.

ARTICULO 5.13.3.8.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, PROTECCION LITORAL (RPA/PL).

Corresponde a las rasas marinas y el espacio rural directamente asociados con la presencia del mar y que garantiza la integridad del borde costero. Se establece esta categoría en suelos entre la A-8 y la y la Ría de San Salvador.

A).- USOS AUTORIZABLES

a. Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
b. Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el medio.
c. Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, excepto viviendas, aunque sean las de las personas vinculadas a la explotación.
d. Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
e. Previa declaración de utilidad pública o interés social, instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

ARTICULO 5.13.3.9.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION ABSOLUTA, AREA DE INTERES PAISAJISTICO "CANTERA DEL CASTILLO" (RPA/AIP).

Corresponde a la denominada "Area especial 1", que ocupa el recinto actual de la explotación extractiva "Cantera del Castillo". Su uso actual, extracción de áridos, hasta su definitiva e inminente finalización, será compatible con las determinaciones del PGOU. Con posterioridad al cierre de la actividad, se propone el uso de vertedero de tierras, de materiales procedentes de la excavación y otros materiales inertes asimilables a los anteriores, según su especificación correspondiente, de acuerdo a las condiciones concretas fijadas por la Administración para el objeto específico de "restauración de terrenos".

Su pertenencia al área de interés paisajístico AIE, que enmarca al "Pico Llen", presupone que el límite de las acciones de restauración son la restitución de la topografía, cobertera y vegetación anteriores a su explotación, como máximo, salvo decisión motivada por la administración ambiental, que se deberá incorporar al plan de restauración obligatorio.

CVE-2011-1810

ARTICULO 5.13.3.10.- REQUISITOS PARA LA CONSTRUCCION DE SUELO RUSTICO.

En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiendo por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.

La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.

La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil quinientos metros cuadrados, excepto en el caso de instalaciones agrícolas (incluida la vivienda vinculada) en donde será exigible la unidad mínima de cultivo. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

Las infraestructuras mínimas para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.

SECCION CUARTA.

ARTICULO 5.13.4.15.- SEGREGACIONES.

1.- En el suelo rústico solo podrán realizarse segregaciones para fines de carácter rústico. Se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en la legislación agraria y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

2.- No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones de fincas cuando de las mismas resultasen parcelas independientes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria (6.000 m^2.).

3.- Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

4.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación en forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

CVE-2011-1810

TITULO SEXTO.
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 14.- CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 6.14.1.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable es el que, motivadamente y conforme al PGOU, puede ser objeto de transformación urbanística y se destina a atender precisa y adecuadamente las necesidades de desarrollo urbano racional.

El Suelo urbanizable es aquel suelo que, no reuniéndolas actualmente, habrá de reunir las condiciones precisas para ser incorporado al proceso urbanizador, a través de la ejecución del planeamiento, con el fin de servir de soporte a las necesidades edificatorias a la vista del grado de agotamiento de las posibilidades de afrontar dichas exigencias en suelo urbano.

El suelo urbanizable se divide en suelo urbanizable delimitado, en el que se defines los correspondientes sectores, para los que se debe tramitar el obligatorio Plan Parcial y se ejecuta mediante Unidades de Actuación que serán establecidas por el citado instrumento de Planeamiento.

ARTICULO 6.14.2.- CONDICIONES GENERALES.

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

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

2.- Las condiciones de parcela mínima y máxima no son de aplicación para la cesión obligatoria de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Para usos dotacionales resulta admisible la aplicación de las condiciones de parcela mínima edificable.

3.- El Plan Parcial podrá reducir la gama de tipologías de edificación permitidas por el Plan General.

4.- El Plan Parcial podrá fijar retranqueos mínimos superiores a los fijados por el Plan General.

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

6.- Con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General únicamente serán posibles, con la debida justificación mediante mediciones sobre la realidad física, pequeñas rectificaciones de la superficie cuantificada que figura en cada ficha siempre que no supongan modificación en los límites del sector.

7.- La cuantía de los espacios libres más los equipamientos no podrá ser inferior a lo estipulado en la Ley de Suelo o lo grafiado en los planos, siempre que su computo sea mayor al fijado en la Ley y cumpla con las condiciones de uso y accesibilidad establecida en la legislación vigente.

8.- No se admite localizar el equipamiento fuera del sector, las cesiones locales son interiores salvo que en casos justificados en que el sector sea discontinuo.

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

10.- No se admite la posibilidad de división horizontal de los espacios libres de cesión obligatoria conforme a la Ordenanza nº 7 "Espacios Libres".

CVE-2011-1810

11.- Las infraestructuras deben estar ejecutadas y en funcionamiento previamente a la licencia de primera ocupación de las edificaciones, por lo que la previsión y programación que el PGOU contempla para las infraestructuras (planes especiales de cuenca) deberá estar coordinada con los desarrollos a fin de garantizar la disponibilidad de sistemas y recursos.

12.- Las superficies de los viales públicos existentes y las zonas de dominio público de los Sistemas Generales no serán computable, carecen de edificabilidad.

ARTICULO 6.14.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CADA SECTOR.

Para los sectores delimitados, la ficha correspondiente de determinaciones señala las condiciones específicas de cada uno.

Sector Residencial 11. HERAS. UZ2A: S = 58.619 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No.
Prevista conexiones de abastecimiento y de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 12. HERAS. UZ2A: S = 57.062 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 14.1. HERAS. UZ2A: S = 28.914 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 14.2. HERAS. UZ2C: S = 15.806 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 15. HERAS. UZ2A: S = 84.509 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Heras.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 20. SOLARES-VALDECILLA. UZ2A: S = 50.071 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Monte Castillo y Plan de Corredores eléctricos.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 22. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 25.605 m^2.
Desarrollo predefinido: Si
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria
Participación en planes especiales: No.
Participación en obras de urbanización exteriores: No.

Sector Residencial 23. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 43.235 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 24. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 33.964 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 25. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 29.921 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 26. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 28.870 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 27. SOLARES-VALDECILLA. UZ4: S = 31.028 m2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Solares.
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta N-634.

Sector Residencial 29. SOLARES-VALDECILLA. UZ2B: S = 35.917 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 29-1. SOLARES-VALDECILLA. UZ2B: S = 28.696 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 30. SOLARES-VALDECILLA. UZV: S = 1.258.675,48 m^2.
Desarrollo predefinido: Si
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.

Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: una glorieta sobre la N-634, y otra sobre la CA-161.

Sector Residencial 30-1. CECEÑAS. UZ2A. S = 47.414 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No.

Sector Productivo 31. SOBREMAZAS. UZP: S = 156.324 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan Especial de Abastecimiento Monte Castillo y Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

Sector Residencial 32. CECEÑAS. UZ2C: S = 42.068 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No.
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE

Sector Residencial 33. CECEÑAS. UZ2C: S = 12.576 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE

Sector Residencial 34. CECEÑAS. UZ2C: S = 41.136 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: Pasarela peatonal sobre FEVE.

Sector Residencial 35. CECEÑAS. UZ2A: S = 71.556 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.

Sector Productivo 39. SAN VITORES/ANAZ. UZP: S = 141.318 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta en la N-634.

Sector Residencial 41. ANAZ. UZ2A: S = 31.980 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No.

CVE-2011-1810

Sector Residencial 51. ANAZ. UZ2A: S = 30.557 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Prevista conexión de abastecimiento y saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: Semiglorieta en la N-634.

ARTICULO 6.14.4.- CRITERIOS Y REQUISITOS PARA DELIMITAR UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Para articular cada uno de los sectores y delimitar unidades de actuación se establecen a continuación los siguientes criterios y requisitos que complementan los determinados en el artículo 122 de la Ley de Cantabria 2/2001:

- Se asegurará la conectividad y continuidad de su viario con el entorno, a cuyos efectos el ámbito debe incluir el viario que fuese preciso.
- Se asegurará la conexión de sus infraestructuras básicas con las redes generales.
- La cesión, obtención y urbanización de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos será acorde al desarrollo del número y tipología o tamaño de las viviendas que se determine en cada unidad.
- Con carácter general las cesiones de sistemas locales de espacios libres se localizarán equitativa y proporcionalmente dentro de cada unidad que se delimita, y en caso contrario el criterio de localización, asegurará en todo momento la obtención, desarrollo y urbanización paralela a la urbanización de la zona residencial a la que den servicio. En estas excepciones se tendrá en cuenta:
  - Su fraccionamiento no podrá suponer una merma en su funcionalidad, fijando par ello criterios de agrupación entre las distintas unidades de actuación en que se articula cada uno de los sectores, justificando que forma un sistema coherente.
  - En el caso de incluir algún equipamiento incluya la totalidad del suelo a él asignado o una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.

CAPITULO 15.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION PRIMERA. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTICULO 6.15.1.1.- AMBITO Y CONTENIDO.

1.- Está constituido por los Sectores delimitados y numerados como tales en los planos de Ordenación.
2.- El nivel de edificación en cuanto a usos y condiciones de edificación dado por el Plan General es el que figura en los capítulos precedentes, y en los cuadros resúmenes de los Suelos Urbanizables delimitados y áreas urbanizables, y condiciones específicas de edificación en dichos suelos.
3.- La identificación de los Sistemas Locales que, en su caso, los Planes Parciales hubieran de aportar, se hará con criterios que permitan el desarrollo de los mismos, un equitativo reparto de cargas y beneficios y una mejor funcionalidad en el enlace entre las diversas unidades de actuación que constituyen el Sector.
4.- El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, ocupar los suelo destinados a Sistemas Generales, adelantándose a los Planes Parciales y aplicando el mecanismo de la expropiación forzosa o convenio urbanístico, que se referirá tanto al suelo como a los derechos de aprovechamiento del mismo. Este aprovechamiento pasará al Ayuntamiento que se incorporará como titular a la Gestión del Sector correspondiente.

ARTICULO 6.15.1.2.- ELABORACION DE PLANES PARCIALES.

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

2.- Con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General únicamente serán posibles, con la debida justificación mediante mediciones sobre la realidad física, pequeñas rectificaciones de la superficie cuantificada que figura en cada ficha siempre que no supongan modificación en los límites del sector.

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

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

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

Sin perjuicio de lo señalado por el Reglamento de Planeamiento, en el momento de valoración del Avance del Plan Parcial, se fijará la documentación específica a aportar, además del mínimo legalmente establecido en la Ley del Suelo, así como las determinaciones que deberá contener.

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbano para unifamiliares y su correspondiente análogo en suelo urbanizable. Igualmente para las categorías de suelo para vivienda colectiva y para el uso productivo

El tipo UZV corresponde genéricamente para la normativa de unifamiliares a su equivalente ordenanza de urbano unifamiliar, mientras que para la normativa de colectivas a las correspondientes de urbano colectiva.

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

Dado que el PGOU de Medio Cudeyo incorpora la aprobación conjunta del proyecto de integración paisajística y la ordenación detallada del sector urbanizable delimitado 30 y que la ordenación detallada surge de la necesidad de establecer el trazado y la tipología más adecuada a cada ámbito de desarrollo al objeto de conseguir una adecuada integración paisajística y una escena urbana de calidad, las ordenanzas y secciones viarias recogidas en los planes parciales con ordenación detallada se entienden como específicas de cada uno de estos ámbitos y se incorporan de esta manera al presente Plan General de Ordenación Urbana.

ARTICULO 6.15.1.4.- REGIMEN TRANSITORIO.

1.- En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 106 de la Ley del Suelo.

2.- En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107 de la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley del Suelo para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el apartado 2 de dicho artículo, respecto de las cuales estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

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

Las dotaciones y reservas mínimas a considerar en los Planes Parciales serán las descritas en el punto 6.14.2 ó las que figuran en las fichas particulares, debiendo cumplirse obligatoriamente los mínimos impuestos por la Ley del Suelo, en función de los usos dominantes y de la dimensión de la actuación.

Salvo que se trate de sectores discontinuos debidamente justificados las cesiones locales deberán ser interiores para asegurar un correcto servicio del sector que se desarrolla.

No se puede reducir la superficie de cesión determinada en la ficha, salvo por Modificación Puntual.

En cualquier caso, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. impuestas por el Planeamiento de rango superior u otros condicionantes, se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad

CVE-2011-1810

para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda en suelo residencial, o tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo productivo.

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

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

ARTICULO 6.15.1.7.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Los propietarios deben realizar a su costa el enlace con la infraestructura viaria y la solución de los servicios básicos, según lo indicado en los planos de redes de infraestructuras.

Para la ejecución del sector será condición necesaria que exista la garantía de la ejecución y puesta en funcionamiento de dichos servicios con carácter previo a la licencia de primera ocupación de las edificaciones o instalaciones que se ejecuten.

La programación del plan debe coordinar los nuevos desarrollos urbanísticos a fin de garantizar la disponibilidad de las infraestructuras necesarias que se fijen en cada ficha, en especial si requieren la aprobación previa de un plan especial de infraestructuras.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION O YA EJECUTADO PARCIALMENTE

ARTICULO 6.15.2.8.- REGULACION.

1.- El suelo urbanizable en ejecución es aquel en el que, habiendo sido clasificado como Urbanizable por las normas que se revisan y estando en proceso activo de gestión (Plan Parcial que cuenta con aprobación provisional, como mínimo), se considera conveniente y oportuno mantener las determinaciones y contenidos de las normas que se revisan.

2.- A efectos de reparto de cargas y beneficios se mantienen las que les fueron asignadas en las normas que se revisan, con los aprovechamientos que les corresponden de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Cada uno de los sectores, más los sistemas que tuvieran vinculados, constituye un área de reparto.

3.- En los planos se presentan las zonas del suelo urbanizable en ejecución o ya ejecutados parcialmente, que se identifican mediante la notación **OPP** (Ordenación según Plan Parcial aprobado).

4.- Las normas regulan el suelo urbanizable en ejecución mediante remisión a la figura de planeamiento correspondiente y a las precisiones establecidas en sus respectivas ordenanzas. En ausencia de otras determinaciones expresas, se entenderá que:

- Prevalecerán las determinaciones contenidas en el presente PGOU, tanto en planos como en cualquier otro documento vinculante del mismo.
- Se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.
- Las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.
- Las ordenanzas generales de las NNSS vigentes quedan derogadas, solo se recoge las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, así como sus determinaciones gráficas.
- Para la redacción de ordenanzas del planeamiento parcial, regirán las definiciones, condiciones generales de edificación y demás extremos pertinentes de las presentes normas.

5.- Para el desarrollo del planeamiento, y a efectos de usos autorizados y compatibles el régimen de usos será el autorizado por las normas que se revisan. A efectos de su regulación por el planeamiento parcial, la definición y condiciones generales de usos individualizados deberán adecuarse a las categorías definidas y reguladas en el título 11 de las presentes normas.

CVE-2011-1810

SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	LIMITACIONES	TIPO(1)	ACTUACION MINIMA	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS PERMITIDAS	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m) (3)	DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD					DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS
										RED MUNICIPAL	RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA	
										Genérica	CA-147, 141 (4)	CA-112, 128, 440 (4)	N-634, 635 (2)	A-8 (2)				
UZV	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	según delimit.	20	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector 30	No hay	Según Plan Parcial Sector 30	Según Plan Parcial Sector, mínimo 10	23	16	25	-	Según Plan Parcial Sector 30			Según Plan Parcial Sector, mínimo 6
UZ2A	0,25	10 (F)	E, P, A	s/delim.	20	2	6,5	60%(C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ2B	0,35	20 (F)	E, P, A	s/delim.	20	2	6,5	60% (C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ2C	0,30	25 (F + Co)	E, P, A, Ba	s/delim.	20	2	6,5	60% (C)	5	10	23	16	25	50		6,5	40	6
UZ4	0,50	50 (Co)	Ba, M	según delimit.	25	2, 3 ó 4	6,5 / 9,5 / 12,5	60%(C)	5 / 6	10 / 12 / 13	23	16	25	50	22	7,5	60	6 / 10 / 12
UZP	0,70			según delimit.	50	2	9		5	12	23	16	25	35				10

(F) Viviendas familiares por Hectárea
(Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
(1) : Exenta o aislada(E), Pareada (P), Adosada (A), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
(2) : A la arista de la calzada
(3) : Entre parcelas dentro de la misma unidad, para edificios de 2 plantas: 3 m.
(4) : Al eje de la calzada
(C) Computa

CVE-2011-1810

TITULO SEPTIMO.
REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 16.- CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

ARTICULO 7.16.1.- DISPOSICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías. En las mismas condiciones podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 7.16.2.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1.- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho:

- Al 100% del aprovechamiento que les corresponda según la Zonificación y Ordenanza asignada por el PGOU, cuando se trate de parcelas de suelo urbano consolidado.
- Al 90% del aprovechamiento que corresponda al ámbito en que esté enclavado el terreno clasificado como suelo urbano no consolidado o al de las Unidades de Actuación en que se constituya. Para cada una de las áreas delimitadas en los planos se señala expresamente el aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

2.- El ejercicio efectivo del derecho al aprovechamiento urbanístico queda supeditado al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo. Los derechos del propietario son los especificados en el artículo 3.10.2.

ARTICULO 7.16.3.- CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CADA ZONA.

A.- Las condiciones de edificación para las zonas ubicadas en suelo urbano pueden establecerse mediante una o más de las condiciones parciales que se enumeran en el resto de este artículo. Las condiciones finales serán las que permitan cumplir todos los parciales. Estas pueden ser:

1).- Edificabilidad, expresada en todo caso en m2/m2. de parcela o solar.

2).- Condiciones de segregación de parcelas, fijando:

a) La Parcela mínima bruta, que es la unidad mínima edificable.
b) La Parcela mínima resultante, que es la unidad mínima segregable que puede convertirse en solar independiente susceptible de ser edificado.
c) En ningún caso será segregable una parcela de tal forma que la edificación remanente en una de las unidades resultantes presente un índice de edificabilidad existente superior a la autorizada para la zona en que se encuentre.

3).- La altura máxima en plantas, incluyendo la planta baja, pero no el semisótano cuando las condiciones topográficas lo hagan posible.

4).- La altura máxima de cornisa. La rasante de referencia será la oficial cuando la fachada esté situada sobre la alienación de calle y, será la rasante de Proyecto en los demás casos.

5).- La altura máxima de la edificación.

6).- La ocupación máxima en planta, expresada en porcentaje sobre el total del solar o parcela.

7).- Las tipologías de edificación permitidas incluyendo una o más de las siguientes:

a) Exenta o aislada (E).
b) Pareada (P).
c) Adosada (A).
d) Bloque aislado (Ba).
e) Manzana (M).

8).- Los retranqueos y distancias mínimas a colindantes y vías públicas.
9).- El fondo máximo edificable.
10).- El frente mínimo de fachada edificio.
11).- La longitud máxima de fachada.
12).- La distancia entre edificios.

B.- Las condiciones establecidas serán de aplicación para:

a) Solares de nueva edificación.
b) Solares resultantes de la demolición de edificación existente.
c) Capacidad de edificación adicional o reforma a ampliación de edificación existente en el caso en que la existente no agotase la posibilidad otorgada por el planeamiento.

ARTICULO 7.16.4.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACION

1) El suelo urbano no consolidado forma sectores a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.

2) El PGOU impone para su desarrollo y gestión los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), descritos en los Planos de Ordenación que estarán, en cuanto a sus condiciones específicas de edificación sujetas a lo indicado en las Fichas particulares, pudiéndose reajustar la delimitación del sector con la debida justificación. Igualmente, los valores de la edificación que resulten podrán ser reajustados por los instrumentos de planeamiento más detallados, siempre que no se modifique la densidad de población prevista y se reajusten los equipamientos y cesiones proporcionalmente.

2.- Estos sectores se entienden como sectores de diseño y gestión. Sus objetivos, determinaciones urbanísticas, alcance, cesiones, instrumento de planeamiento y sistema de gestión y desarrollo, serán los que se expresan en las Fichas.

3.- En todo momento, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares interesados, podrá determinar y delimitar nuevas Sectores de suelo urbano no consolidado, con los requisitos y formalidades del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente PGOU prevé en el suelo urbano no consolidado en general o en los Sectores de suelo urbano no consolidado, no podrá llevarse a cabo la ejecución del Planeamiento y no podrá otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas.

5.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la seguridad o salubridad que el Ayuntamiento ordene.

6).- Las infraestructuras deben estar ejecutadas y en funcionamiento previamente a la licencia de primera ocupación de las edificaciones, por lo que la previsión y programación que el PGOU contempla para las infraestructuras (planes especiales de cuenca) deberá estar coordinada con los desarrollos a fin de garantizar la disponibilidad de sistemas y recursos.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

SECTOR SUNC-4: San Salvador. U2B: S = 19.687 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria
Participación en planes especiales: No.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-6: Heras. U2A: S = 36.241 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No.
Prevista conexiones de abastecimiento y de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

CVE-2011-1810

SECTOR SUNC-11: Solares. PAC: S = 1.981 m^2
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-12: Solares. U5: S = 4.251 m^2
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-15: Ceceñas. U2B: S = 25.926 m^2
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes de cuenca: No.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: Glorieta en la CA-161 y paso inferior/superior sobre FEVE.

SECTOR SUNC-16: Solares. U3: S = 3.360 m^2
Desarrollo predefinido: Si
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: Plan de Corredores eléctricos.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-51. San Salvador. Productivo UP. S = 12.934 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria
Participación en planes especiales: No.
Prevista conexión de saneamiento en su ficha.
Participación en obras de urbanización exteriores: No

SECTOR SUNC-55.1. Ceceñas. U2C. S = 11.480 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No.
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE.

SECTOR SUNC-55.2. Ceceñas. U2C. S = 18.011 m^2.
Desarrollo predefinido: No
Ordenación espacio – temporal: Según punto 25.1.10 y 25.1.11de la Memoria.
Participación en planes especiales: No.
Participación en obras de urbanización exteriores: Paso inferior/superior sobre FEVE.

ARTICULO 7.16.5.- APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES ASISTEMATICAS O NO INTEGRADAS.

Para aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento será el determinado por las Ordenanzas respectivas.

CVE-2011-1810

CAPITULO 17.- GESTION DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 7.17.1.- CRITERIO GENERAL.

La ejecución de las determinaciones previstas en estas normas para el suelo urbano debe ir presidida por las modalidades de gestión necesarias para la concesión de licencias sobre solares, la obtención de los espacios libres y dotacionales o la realización de obras de infraestructura propias de este suelo.

ARTICULO 7.17.2.- CONDICIONES PARA LA CONCESION DE LICENCIAS DE OBRA.

Cuando no se trate de licencias de obra menor o tutelada, la concesión de licencia de obras en un solar sólo podrá realizarse cuando esté perfectamente definida su delimitación, así como sus condiciones de uso y edificación y de aportación al reparto de cargas y beneficios y cuando, en su caso, se hayan cumplido los trámites previos de gestión, reparcelación o reparto de cargas y beneficios que pudieran haberle sido asignadas por el Plan General o por las actuaciones municipales posteriores.

ARTICULO 7.17.3.- DELIMITACION DE SOLARES.

1.- En los solares de suelo urbano consolidado, la delimitación concreta será la resultante de aplicarles las alineaciones oficiales que, en su caso, les correspondieran. Los terrenos afectados por viales serán cedidos al Ayuntamiento sin que ello entrañe pérdida de la edificabilidad para el titular de la parcela en cuestión, que podrá mantenerla siempre que se lo permitan las demás condiciones de edificación.

2.- A efectos de esta delimitación, los propietarios ejecutarán la correspondiente tira de cuerdas a la que habrá de sujetarse el proyecto que será supervisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento que comprobarán las alineaciones y superficie real del terreno o solar.

3.- Cuando los terrenos estuvieran incluidos en suelo urbano no consolidado, en alguna de las Unidades de Actuación previstas por el Plan General o en las que el Ayuntamiento pudiese fijar en el futuro en uso de sus competencias, será preceptiva la realización de los instrumentos de desarrollo previstos, quedando la delimitación concreta de las parcelas a expensas de los mismos.

ARTICULO 7.17.4.- PARCELACION DE SOLARES Y PARCELAS.

1.- No podrán autorizarse segregaciones contrarias a lo establecido para cada zona.

2.- Tampoco podrá autorizarse la segregación de las parcelas existentes en la actualidad, calificadas como dotación a obtener, salvo que tal segregación tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento para tal destino y éste así lo acepte.

3.- Así mismo, no podrá autorizarse la división de propiedades en suelo urbano sobre terrenos que son parte de edificios o conjuntos cuya edificabilidad esté agotada por la globalidad de la actuación existente, salvo que la segregación sea a efecto de materializar la cesión al Ayuntamiento, con carácter de espacio libre o dotacional de la parcela segregada.

4.- Para la segregación de parcelas en las que exista edificación, deberá aportarse estado actual de la parcela definida en el correspondiente plano topográfico a escala, firmado por técnico cualificado, que incluya detalle de la edificación existente con indicación de la edificabilidad computable de acuerdo a los criterios de las presentes normas. Igualmente deberá aportarse la propuesta de segregación con justificación del cumplimiento de las ordenanzas de parcelación.

ARTICULO 7.17.5.- APORTACION EN LAS UNIDADES DE ACTUACION

La aportación de espacios libres y dotacionales de las zonas incluidas en Unidades de Actuación podrá realizarse mediante reparcelación entre los propietarios en ellas incluidas siempre que lo permitan las condiciones de uso establecidas por el Plan General para esas Unidades.

ARTICULO 7.17.6.- GESTION DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y SISTEMAS GENERALES O LOCALES EN SUELO URBANO.

1.- La obtención pública de los espacios conceptuados como espacio libre, dotacional o de sistema general o local en suelo urbano podrá realizarse por cualquiera de los siguientes procedimientos:

a) Adquisición.
b) Expropiación.
c) Reparcelación en Unidades de Actuación.
d) Cesión por sistema de compensación
e) Permutas con otros tipos de suelo no dotacional de propiedad municipal.
f) Cesión para ensanche de viales.

2.- La adquisición y expropiación se regula por lo establecido al efecto por la legislación pertinente.

3.- La reparcelación o sistema de compensación en Unidades de Actuación del suelo urbano no consolidado se realizará conforme a lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

4.- Se podrán acordar en todo momento permutas de propiedades entre parcelas dotacionales de suelo urbano y parcelas no dotacionales situadas en suelo urbanizable. A este fin el Ayuntamiento podrá disponer del suelo edificable obtenido como resultado de las cesiones del 10 % de los suelos urbanizables. Las valoraciones que sea necesario efectuar se fundamentarán en los aprovechamientos dispuestos por el Plan General.

5.- La cesión de viales se realizará por los propietarios sin pérdida de edificabilidad.

ARTICULO 7.17.7.- CESION DE DOTACIONES.

1.- La transmisión de cuanto suelo sea de cesión gratuita al Ayuntamiento se llevará a efecto una vez aprobado definitivamente el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente si no hubiera necesidad de reparcelación. En caso contrario, tendrá lugar una vez se apruebe el expediente de reparcelación o el proyecto de compensación.

2.- En otro caso, en actuaciones asistemáticas, la cesión se hará con carácter previo al otorgamiento de la licencia de construcción. La transmisión de la propiedad de ese suelo al Ayuntamiento se hará sin perjuicio de las posibles obras que, en función de los compromisos adquiridos, debieran llevarse a efecto en el mismo por los titulares.

ARTICULO 7.17.8.- EXPROPIACION.

Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General sin que se llevare a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación, no sean edificables por sus propietarios ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en un sector o unidad de actuación o por algún otro medio de gestión previsto en el Plan General, el titular de los bienes o sus causahabientes podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente.

CVE-2011-1810

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PARQUE INGENIEROS S. L.

SUELO URBANO										DISTANCIAS AL EJE DE LA VIALIDAD					DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS
				PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS MAXIMO	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	COLINDANCIA (m)	RED MUNICIPAL	RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA	
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	TIPO Y LIMITACIONES	TIPO(1)	Actuación min.						Genérica (6)	CA-145, 161 (3)	CA-412, 820, 649 (4)	N-634, N-635 (5)	A-8 (2)				
UAR	0,20	- 1 viv / parcela existente	AS	2000 (*)	20	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
UAB	0,30	10 (F)	AS	1000	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2A	0,30	15 (F)	AS, P, A	650	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2B	0,40	20 (F)	AS, P, A	500	25	2	6,5	60% (C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U2C	0,50	25 (F)	AS, P, A	400	25	2	6,5	60%(C)	3	10	13	11	15	35		6,5	40	6
U3	0,50	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	3	9,5	60%(C)	5	12	13	11	15	35	22	7,5	50	10
U4	0,70	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	20	4	12,5	60%(C)	6	13	13	11	15	35	22	7,5	60	12
U5	0,85	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	5	15,5	60%(C)	7,5	15	13	11	15	35	22	7,5	60	15
U6	1,00	90 m² (TMMVA)	Ba,M	1000	25	6	18,5	60%(C)	9	15	13	11	15	35	22	7,5	60	18
EAC	Grafiados en los planos																	
PAC	Según ficha correspondiente																	
UP	0,70			500	50	2	9		5	12	16	15 (7)	11	15	35				10
PEMF	Según Modificación Puntual aprobada 4 =11 -2.002																	
OPP	Según ficha correspondiente																	

(F) Viviendas unifamiliares por Hectárea
(TMMVA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
(1) : Unifamiliar aislada (AS), Pareada (P), Adosada (A), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
(2) : A la arista de la calzada
(3) : Distancias al eje, para suelo urbano consolidado; para urbano de nueva creación y urbano no consolidado 23 m al eje.
(4) : Distancias al eje, para suelo urbano consolidado; para urbano de nueva creación y urbano no consolidado 15 m al eje.
(5) 12 m. en travesía
(6) 6 m. para vialidad Compartida de 7 m.
(7) Al eje para la CA-161; para la CA-145 es 12 m al eje.
(C) Computa
(*) Salvo en la parcela ya edificada que se mantiene la vivienda existente, pudiendo ejecutarse obras de restauración, conservación, consolidación y ampliación.
En la parcela no edificada sólo se permite una segregación como máximo por parcela.

FASE: TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO CROTU 16 . 11 . 2010

70

CVE-2011-1810

TITULO OCTAVO.
PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

CAPITULO 18.- PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO.

ARTICULO 8.18.1.- REGIMEN DE PROTECCION.

1.- Los bienes objeto de regulación en este Título están sometidos en general al régimen previsto en las normas específicas con carácter legal (Ley 11/1998 de 13 de Octubre) o reglamentario de la Comunidad Autónoma de Cantabria que les afecten, así como a las contenidas en los Convenios Internacionales sobre la materia suscritos por el Reino de España.

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

ARTICULO 8.18.2.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES.

Quedan sujetos aquellos elementos incluidos en el CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES, y se regirán por las Normas que se establecen, con el grado descrito en dicho documento.

ARTICULO 8.18.3.- REGULACION DE EDIFICIOS DE INTERES, INCLUIDOS EN EL CATALOGO ANEXO A ESTAS NORMAS

Los edificios catalogados por el PGOU como "EDIFICIOS DE INTERES DEL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO" quedan sometidos a las limitaciones y prescripciones siguientes:

1.- Serán inseparables de su entorno, no se podrá proceder a su desplazamiento y remoción, salvo fuerza mayor y causa de interés social declarada por el Ayuntamiento.

2.- No podrá realizarse en ellos obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o cualquiera de sus partes integrantes sin autorización expresa del Ayuntamiento que habrá de evitar, en todo caso, que se transformen o modifiquen los elementos del edificio que ocasionen su integración en el catálogo, o el conjunto del edificio de tal manera que distorsione la contemplación o el valor de dichos elementos. Dicha autorización se sujetará a lo dispuesto en el catálogo de edificios protegidos anexo, de acuerdo con los niveles establecidos.

3.- A las mismas limitaciones se someterán la colocación de rótulos, señales y símbolos, que no podrán desentonar con el conjunto del edificio.

4.- Se prohíbe taxativamente la colocación de publicidad comercial, de cables, antenas, etc., cuya apariencia exterior distorsione el conjunto del edificio. Así mismo se prohíben las construcciones que alteren el carácter de los inmuebles incluidos en el anexo o perturben su contemplación.

5.- Los expedientes de ruina se solventarán sin demolición, debiéndose restaurar los edificios sea cual sea su coste, siempre que las condiciones técnicas lo permitan. El propietario en estos casos responderá hasta el límite de su deber de conservación. En caso de inminencia y peligro para las personas, se tomarán las medidas necesarias para evitar daños personales, siendo la demolición el último recurso. La administración municipal podrá ejecutar subsidiariamente por causas razonadas en expediente abierto al efecto con audiencia del interesado, las obras de reparación necesarias para la conservación del inmueble con cargo al interesado, hasta donde llegue su deber de conservación.

6.- El incumplimiento reiterado del deber de conservación podrá dar lugar a la apertura de un expediente de expropiación de estos inmuebles.

7.- Las reparaciones se efectuarán evitando la sustitución de materiales en la medida de lo posible, y siempre que sea imprescindible, evitando materiales discordantes con el conjunto de la edificación.

8.-Los edificios catalogados están excluidos de la situación "fuera de ordenación". Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación u ordenanza, según lo dispuesto en su regulación específica.

CVE-2011-1810

9.- En los edificios catalogados situados en suelo rústico de cualquier nivel de protección se permitirán las obras de rehabilitación que no impliquen aumento de volumen, en las que se admitirá el cambio de uso para vivienda o para fines rotacionales públicos, culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

10.- No se permitirán obras que conlleven ampliación de volumen hacia las carreteras autonómicas dentro de la línea de edificación omitida en los edificios catalogados.

ARTICULO 8.18.4.- NIVELES DE INTERVENCION.

A).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 1, INTEGRAL

1.- Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.

2.- Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas dentro del carácter del edificio, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.

3.- Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.

4.- Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.

5.- Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.

6.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

B).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 2, ESTRUCTURAL.

1.- Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.

2.- Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un edificio, se ceñirán, en todo caso, a su envolvente original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original; y lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. En todos los casos, estas obras deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y, en su caso, al que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.

3.- Las obras de reestructuración de cubiertas:
Podrán incluir ventanas inclinadas en los faldones de la cubierta en proporción menor al 5% de la superficie total de dicha cubierta. Suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de edificio o desvirtúen los valores del edificio. Podrán en todo caso mantener los que cumplan la condición a). Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de amortizar con los mismos.

4.- Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que: se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés; o, figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

5.- Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.

6.- Las obras de demolición sólo serán admisibles en elementos parciales del edificio y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.

7.- Las obras de nueva edificación sólo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.

8.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

C).- OBRAS ADMITIDAS EN EL NIVEL 3, AMBIENTAL.

1.- Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.

2.- Las obras de acondicionamiento y reestructuración respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubierta dentro de los parámetros y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

3.- Las obras exteriores, como consecuencia de adecuar la edificación existente al uso a que se destine el inmueble, deberán presentarse como propuesta al Ayuntamiento y ser o no aprobadas por éste con el informe de los servicios de arquitectura y urbanismo. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.

4.- Las obras de ampliación únicamente son autorizables en el área de conservación ambiental tradicional de edificación aislada, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dicha área tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.

5.- Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará, cuando menos, a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, texturas y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 de este artículo. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.

6.- Las obras de demolición estrictamente necesarias solo serán autorizables para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.

7.- Cualquier actuación deberá ser propuesta al Ayuntamiento y aprobada o no por éste a la vista de los informes elaborados por los Servicios de Arquitectura y Patrimonio.

ARTICULO 8.18.5.- INCENTIVOS, MEDIDAS POSITIVAS E IMPLICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

1.- Las Administraciones Públicas colaborarán con los particulares en el mantenimiento de los edificios catalogados, para lo que se establecerán los planes y las medidas adecuadas al objeto. En concreto, se autorizará la introducción de usos como los hoteleros u hosteleros, para facilitar económicamente la conservación.

2.- Los propietarios podrán instar al Ayuntamiento para la firma del correspondiente convenio, interesándose por la transferencia del aprovechamiento urbanístico de la parcela en la que se encuentra el edificio catalogado a sectores en los que el Ayuntamiento ostente derechos de aprovechamiento con la finalidad de obtención de espacios libres y equipamientos y hacer viables las obras necesarias.

ARTICULO 8.18.6.- RELACION DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

El patrimonio arqueológico de Medio Cudeyo queda recogido en el Inventario Arqueológico Regional o Carta Arqueológica de Cantabria. Según los datos facilitados por el Servicio de Patrimonio Cultural de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria en agosto de 2008, los yacimientos arqueológicos pertenecientes al Municipio de Medio Cudeyo son:

	Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
1	Los Moros	San Salvador	435.361	4.804.924	20
2	Los Moros	San Salvador	435.379	4.804.976	19
3	Los Moros II	San Salvador	435.367	4.804.949	25
4	Junto a los Moros	San Salvador	435.326	4.804.916	25
5	Los Murciélagos	San Vitores	437.676	4.802.234	105
6	Los Murciélagos II	San Vitores	437.681	4.802.256	120
7	Santibáñez II	San Vitores	437.692	4.802.396	180
8	Los Moros	San Vitores	437.87	4.802.396	180
9	La Prementera	Sobremazas	438.885	4.803.138	125
10	La Prementera II	Sobremazas	438.973	4.803.080	65
11	Promontorio I	Sobremazas	438.833	4.803.950	45
12	Promontorio II	Sobremazas	438.822	4.803.944	45
13	Promontorio III	Sobremazas	438.809	4.803.939	40
14	La Graciosa	Sobremazas	439.27	4.803.689	130

CVE-2011-1810

	Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
15	La Graciosa II	Sobremazas	439.266	4.803.688	130
16	Los Calderones	Sobremazas	438.878	4.803.063	115
17	Espeñas	Solares	440.247	4.804.251	80
18	La Matorra I	Solares	440.054	4.803.398	60
19	La Matorra II	Solares	440.092	4.803.398	65
20	Solares	Solares	440.1	4.803.800	45
21	Pico Castillo	Solares	439.271	4.803.894	263
22	Sta. Mª de Valdecilla	Valdecilla	440.543	4.803.470	97
23	Castilnegro	Medio Cudeyo	434.999	4.802.585	439
24	La Ermita	Heras	438.323	4.806.158	15
25	La Matorra III	Solares	440.135	4.803.414	63

Según lo dispuesto en el artículo 89.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria "Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración". Los terrenos que se emplazan en estos yacimientos quedan sujetos a un régimen de uso que debe supeditarse a la legislación de Patrimonio Cultural y ser tutelado por las autoridades regionales en la materia.
Asimismo la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria en su artículo 94.1 dice que "Los planes urbanísticos o territoriales deberán tener en cuenta tanto el Patrimonio Arqueológico conocidos como el no conocido o presunto".

CVE-2011-1810

TITULO NOVENO.
SERVIDUMBRES SECTORIALES Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

CAPITULO 19.- PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 9.19.1.- CARRETERAS Y CAMINOS.

1.- En las autovías y carreteras estatales, regirán las normas de protección a que se refieren los artículos 20 a 28 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

2.- En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma de Cantabria regirán, igualmente, las reguladas en la Ley de Carreteras de Cantabria.

3.- En las carreteras municipales y caminos que discurran por suelo rústico, suelo urbano y urbanizable, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y normas particulares.

4.- La sistematización de las distancias de las líneas límite de edificación se encuentra expresada en el artículo sobre "Condiciones de la edificación y los usos en relación a la vialidad" (ART. 11.26.23.76).

ARTICULO 9.19.2.- LINEAS FERREAS.

De acuerdo al Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, las diversas zonas de afección del ferrocarril definidas en el Cap. III de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario BOE 18-11-2003), son las siguientes:

- En suelo urbano consolidado las distancias establecidas para la protección del ferrocarril serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público, ocho (8) metros para la de protección, contados en los dos casos desde las aristas exteriores de la explanación. La distancia mínima de edificación se sitúa a veinte (20) metros del borde exterior de la plataforma.

- Para el suelo urbano no consolidado, urbanizable y rústico dichas distancias serán ocho (8) metros para la zona de dominio público, setenta (70) metros para la de protección contados en los dos casos desde las aristas exteriores de la explanación. La distancia mínima de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros del borde exterior de la plataforma.

En obras de fábrica, puentes, etc., estas distancias se medirán desde la proyección de los bordes laterales de las obras.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente al dominio público pueda ser inferior a dos metros.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.

En la zona de protección no podrán realizarse otras edificaciones obras e instalaciones que las previstas en la ley del Sector Ferroviario.

La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de protección requiere informe favorable de la compañía ferroviaria.

En suelo urbano el canal ferroviario se mantendrá vallado, realizándose a distinto nivel los cruces de la red viaria rodada o peatonal.

Las distintas zonas señaladas en el presente artículo se encuentran expresamente señaladas en los planos de ordenación, incluso la acotación de distancias en el caso de la línea que señala la distancia mínima de edificación. Debe tenerse en cuenta que aparecen zonas excluidas de toda edificación en algunos casos por confluencia de diferentes limitaciones, por ejemplo la autovía y el ferrocarril.

ARTICULO 9.19.3.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

Se respetarán las limitaciones impuestas por Aviación Civil, en aplicación del Decreto correspondiente de 24 de Febrero de 1.972. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 584/1972, y Real Decreto ley 12/1978, los organismos del Estado, así como los autonómicos, provinciales y municipales, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones, dentro de las áreas y zonas con restricciones o prohibiciones, sin la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio del Fomento.

Restricciones urbanísticas por las servidumbres del Aeródromo:

De acuerdo a las conclusiones contenidas en el "Informe sobre Servidumbres aeronáuticas", no podrá rebasar ninguna edificación las cotas allí señaladas, salvo autorización.

Restricciones urbanísticas por las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas:

Zona de seguridad: En esta zona se prohíbe cualquier construcción, instalación o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Este organismo sólo podrá autorizar aquellas instalaciones o construcciones que, no sobrepasando la superficie de limitación de alturas, se considere que no interfieren en el funcionamiento de la instalación radioeléctrica.

Zona de limitación de alturas: En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobrepase en altura las superficies de limitación de alturas correspondiente.

La normativa sectorial aplicable es:

Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.

Ley 21/20003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuertos de Santander.

Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander.

La normativa aplicable y criterio de referencia de las Servidumbres Aeronáuticas son:

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Real Decreto 2043/1986, de 11 de julio, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio de 2001, definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales según la descripción gráfica en el plano de calificación, ordenación y alineaciones, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) dentro de esta zona, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Con carácter general, ninguna construcción o instalación (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, deberá superar en altura a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente, lo anterior vale para modificaciones de las edificaciones o instalaciones existentes.

La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, en caso de que las edificaciones o elementos auxiliares vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, cuando se solicite autorización para su construcción o instalación a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan General no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Santander, incluidas las

instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestas a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbre aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadores de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

ARTICULO 9.19.4.- REDES ELECTRICAS, DE TELEFONIA, TELECOMUNICACIONES Y ANALOGAS.

1.- El tendido de todo tipo de redes eléctricas, de telefonía y análogas, a realizar en todo tipo de suelos, así como la reforma de las existentes, a medida que fueran realizándose, habrá de hacerse necesariamente mediante canalización subterránea acorde con las normas técnicas específicas en cada caso. En suelo urbano y urbanizable, las conducciones de energía eléctrica, alumbrado o de telecomunicaciones discurrirán en subterráneo.

2.- En todo el ámbito Municipal, para la ejecución de nuevas redes o modificación o adaptación de las existentes, las Compañías Suministradoras están obligadas a la presentación ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto Técnico, para su aprobación. La ausencia de tal requisito producirá la paralización inmediata de los trabajos. No se admitirá ningún nuevo trazado o modificación o adaptación de los existentes que pudiera comprometer la ejecución de las secciones previstas para la vialidad de PGOU, ni la anchura de la vialidad mínima.

3.- Cualquier proyecto de urbanización deberá incluir redes de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexiones a la red general, para electrificación, alumbrado, telecomunicaciones y para gas, en su caso. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con las compañías suministradoras, asegurándose el principio de libre concurrencia.

4.- Redes de telecomunicaciones:

a) En cualquier caso se habrá de cumplir el Real Decreto 401/2003, de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre.

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

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

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

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con lo que se pretende ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en

medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

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

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

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

c) Uso compartido de la propiedad pública. De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdo voluntario entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Por lo tanto, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario. Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

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

Para las características de las infraestructuras para las redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se utilizan como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
-UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las conexiones apropiadas de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.

5.- Instalaciones radioeléctricas. En relación con las instalaciones radioeléctricas se tendrá en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.
Las instalaciones radioeléctricas deben cumplir con las disposiciones del Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Las antenas de telefonía móvil se situarán preferentemente en suelo Productivo, EC (I y V) y en Suelo rústico, previa autorización municipal y conforme a la normativa sectorial que les sea de aplicación, entre la que se incluye la realización del correspondiente estudio de niveles de exposición radioeléctrica, proyecto técnico de telecomunicaciones, proyecto de instalación de señalización y demás trámites a cumplimentar en la administración estatal o municipal, según el procedimiento establecido por la Comisión Sectorial para el despliegue de las Infraestructuras de Radiocomunicación.

ARTICULO 9.19.5.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSION.

1.- La servidumbre de paso de líneas aéreas de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres reglamentarias.

2.- En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas aéreas a menos distancia de la establecida en la reglamentación sectorial aplicable.

3.- Corredor eléctrico. Se establece una servidumbre de corredor eléctrico, según se detalla en los planos de infraestructuras, para el despliegue de los ejes básicos del recurso eléctrico, tanto con tendidos aéreos como subterráneos.

ARTICULO 9.19.6.- REDES PRINCIPALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Las redes de transporte (arterias) de abastecimiento de agua y las redes integrales de saneamiento se protegen por una servidumbre de acueducto. En ella no se permite la edificación, ni los movimientos de tierras, ni las labores de arada, cava u otros trabajos a profundidad mayor de 50 centímetros. Deberán discurrir preferentemente por viales públicos.

2.- En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento (excepto arbolado) siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

3.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones de las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

4.- En áreas con edificación consolidada, o bien, en desarrollo de Proyectos de Urbanización en los que se contemplen obras de saneamiento o abastecimiento de nueva planta o modificación de servicios por afección, las servidumbres se adaptarán lo necesario.

CVE-2011-1810

ARTICULO 9.19.7.- GASODUCTOS.

Se consideran gasoductos aquellas conducciones para transporte de gas (gas GC, GL o GN, según NTE-IG), dispuestas subterráneamente o no.

Cuando las conducciones sean de gas a alta presión, se estará a lo dispuesto en las ITC 5.1 y 5.2 y el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, OM. Mº Industria de 26-10-83 y 6-6-84. En este caso y, teniendo en cuenta las servidumbres impuestas para redes de alta presión grado A (72 bar) se establecen las dos zonas siguientes:

- Una zona A, situada a 2 metros a cada lado de la tubería, de servidumbre permanente, en la que no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a 50 cms., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
- Dos zonas simétricas(B),contiguas a la anterior, de 8 metros de anchura en las que no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional

Para Ramales o redes de distribución en alta presión grado B (16 bar), estas distancias se modifican de forma que, sin modificación de la zona A. Las zonas B se reducen a 3 metros cada una. La servidumbre permanente se reduce también a 1 metro a cada lado de la tubería.

Para redes de distribución en baja presión se establece como límite de protección, no menos de cincuenta centímetros de profundidad para la cubrición de la tubería y no menos de treinta centímetros de separación para edificación u otras redes.

En todo el ámbito Municipal, para la ejecución de nuevas redes de gas o modificación o adaptación de las existentes, las Compañías Suministradoras están obligadas a la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto Técnico, para su aprobación, en su caso. La ausencia de tal requisito producirá la paralización inmediata de los trabajos. No se admitirá ningún nuevo trazado o modificación o adaptación de los existentes que pudiera comprometer la ejecución de las secciones previstas para la vialidad de PGOU, ni la anchura de la vialidad mínima.

CAPITULO 20.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

SECCION PRIMERA. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

ARTICULO 9.20.1.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de protección siguientes serán obligatorias sin perjuicio de lo establecido en las Leyes y Normas de la Comunidad Autónoma de Cantabria o del Estado.

ARTICULO 9.20.1.2.- COSTAS.

1.- Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1.988 de Costas. El Plan General incorpora la trascripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre, siendo de dominio público marítimo terrestre los suelos exteriores a la línea de deslinde provisional.

2.- La utilización de este dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

3.- Los terrenos colindantes con la ribera estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título III de la Ley de Costas, y entre ellas las siguientes:

a) En suelo urbano consolidado, cuya clasificación sea anterior a la fecha de publicación de la ley de costas: 20 m. de servidumbre de protección.
b) En suelo urbano consolidado posterior a la fecha de la ley, suelo urbano no consolidado y urbanizable: 100 m. de servidumbre de protección.
c) En suelo y rústico: 100 m. de servidumbre de protección.

4.- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículo 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano

CVE-2011-1810

competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

5.- La servidumbre de tránsito de 6 metros desde la línea de ribera de la mar deberá quedar expedita para el paso público y labores de vigilancia y salvamento.

6.-Los usos e instalaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre, se regirán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. En los terrenos de dominio público marítimo-terrestre clasificados como suelo urbano, no será posible la implantación de nuevos usos incompatibles con las cláusulas concesionales vigentes, siendo en todo caso, obligatoria la correspondiente autorización previa de la Dirección General de Costas.

7.- La carretera de nuevo trazado que atraviesa la ría de Tijero y los terrenos de origen concesional que colindan con ella, tiene carácter indicativo, viniendo impuesta por el traslado del enlace de Heras sobre la A-8, la necesidad de un acceso en condiciones de seguridad hacia la zona fabril petroquímica del vecino Gajano, etc.. Su titularidad, en atención a su carácter inter-municipal, será Regional. La construcción de esta vía, requerirá, en su caso, el correspondiente título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

8.- Las normas anteriores serán de aplicación a todo tipo de suelos, con independencia de su clasificación urbanística.

ARTICULO 9.20.1.3.- RIOS Y ARROYOS.

1.- Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se entienden por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

De acuerdo con la Ley de Aguas las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
- A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que no se autorizará ninguna intervención en esta zona si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2.- En todo lo relacionado con la protección de cauces públicos y las áreas de dominio público y los usos permitidos en las mismas se estará a lo regulado por el RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento el Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986. Específicamente se atenderá a las siguientes determinaciones:

- Es aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio y preservar de la ocupación el suelo necesario para el establecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Aguas para los caces públicos.
- El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbre y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.
- En las zonas de dominio público hidráulico solamente podrán realizarse obras relacionadas con el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos, siempre que se considere que su incidencia ecológica no es desfavorable y previa autorización del Organismo de Cuenca.
- Se permiten los usos agrícolas y forestales, y aquellas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y conceptos análogos que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.
- La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.
- Asi mismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 m desde la línea de máxima avenida normal a o largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.
- En la zona de servidumbre sólo se autorizarán obras compatibles con las servidumbres previstas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Se prohíbe cualquier tipo de uso constructivo situado por debajo del nivel de avenida de periodo de retorno de 500 años, de cualquier curso fluvial. Para cualquier actuación en las márgenes se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de Cuenca
- Los cauces, riberas y márgenes públicos de ríos, arroyos, etc. se dedicarán prioritariamente a la

CVE-2011-1810

conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies autóctonas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir de las aguas.

- La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Medio Cudeyo, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas.

3.-Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D. 9/2008 de 11 de Enero).

4.- En caso de contradicción prevalecerá la legislación sectorial sobre estas Normas. El Plan General asume la legislación actual y futura de Aguas y, en concreto, la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Administración Pública del Agua, el Plan Hidrológico Norte II. Igualmente, se asume las determinaciones de la C.H.N.E. y la necesidad de coordinación de servicios y organismos en lo referente a la implantación de infraestructura hidráulica.

5.- Se recoge el LIC del río Miera que incluye a su principal tributario, el Pámanes (ES 13 000 15). En el planeamiento la figura de protección que se establece para el LIC del río Miera es RPCF (rústico de protección de cauce fluvial), llevando asociada en el medio rural la protección de al menos una franja de 25 metros a cada margen. Las superficies incluidas en el ámbito del LIC RIO MIERA, no podrán ser urbanizadas ni construidas, excepción hecha de los espacios libres públicos que admitirán exclusivamente plantaciones y caminos. Tampoco se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA. Deberá someterse cualquier actuación a la consideración de las autoridades competentes en materia de la Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso no se permitirán con carácter general las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (ES1300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos.

Con carácter general, según la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Natura 2000, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emitir el correspondiente informe de conformidad.

Lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos, al menos en lo relativo a la protección de cauces.

6.- En relación a la normativa sectorial referida al Ciclo del Agua las disposiciones normativas sectoriales de obligado cumplimiento son:

-Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

-Directiva 2007/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

-Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio). Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.

- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I , Norte II y Norte III.

ARTICULO 9.20.1.4.- MANANTIALES Y ACUIFEROS.

1.- El término municipal de Medio Cudeyo se encuentra ubicado en el sistema de explotación de aguas superficiales del Plan Hidrológico Norte II denominado nº 3 Pas-Miera, subsistema 1 Miera, cuya calidad de aguas debe ser: apta para salmónidos en cuanto a pesca y A2 en cuanto a su aptitud para el consumo humano.

CVE-2011-1810

La calidad de las aguas subterráneas es A2, lo que deberá considerarse en la instalación de los elementos de depuración previos al vertido. Cualquier vertido de efluente, directo o indirecto a cauce público necesitará autorización del Organismo de Cuenca.

2.- Igualmente el término municipal de Medio Cudeyo se ubica sobre la unidad hidrológica 01.10 Alisas-Ramales, cuya calidad en cuanto a aptitud para el consumo humano es A2. Estas calidades deben ser respetadas debiendo proponerse las medidas necesarias para su garantía.

3.- En todo caso, se aplicará lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

1.- Constituyen el dominio público hidráulico del Estado los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 54 del citado Real Decreto 1/2001.

2.- Podrán ser declarados de protección especial determinadas zonas, cuencas o tramos de cuencas, acuíferos o masas de agua por sus características naturales o interés ecológico, de acuerdo con la legislación ambiental y de protección de la naturaleza. Los planes hidrológicos recogerán la clasificación de dichas zonas y las condiciones específicas para su protección.

3.- El organismo de cuenca, cuando así lo exija la disponibilidad del recurso, podrá fijar el régimen de explotación de los embalses establecidos en los ríos y de los acuíferos subterráneos, régimen al que habrá de adaptarse la utilización coordinada de los aprovechamientos existentes. Igualmente, podrá fijar el régimen de explotación conjunta de las aguas superficiales y de los acuíferos subterráneos.

4.- Acuíferos sobreexplotados: El organismo de cuenca competente, oído el Consejo del Agua, podrá declarar que los recursos hidráulicos subterráneos de una zona están sobreexplotados o en riesgo de estarlo. En estas zonas el organismo de cuenca, de oficio o a propuesta de la comunidad de usuarios u órgano que la sustituya, conforme al apartado 2 del artículo 87 del Real Decreto 1/2001, aprobará, en el plazo máximo de dos años desde la declaración, un plan de ordenación para la recuperación del acuífero o unidad hidrogeológica. Hasta la aprobación del plan, el organismo de cuenca podrá establecer las limitaciones de extracción que sean necesarias como medida preventiva y cautelar. El referido plan ordenará el régimen de extracciones para lograr una explotación racional de los recursos y podrá establecer la sustitución de las captaciones individuales preexistentes por captaciones comunitarias, transformándose, en su caso, los títulos individuales con sus derechos inherentes, en uno colectivo que deberá ajustarse a lo dispuesto en el plan de ordenación. Podrá determinar también perímetros dentro de los cuales no será posible el otorgamiento de nuevas concesiones de aguas subterráneas a menos que los titulares de las preexistentes estén constituidos en comunidades de usuarios, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV del Título IV de la Ley de Aguas. Asimismo, a fin de proteger las aguas subterráneas frente a los riesgos de contaminación, el organismo de cuenca podrá determinar perímetros de protección del acuífero o unidad hidrogeológica en los que será necesaria autorización del organismo de cuenca para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarlo. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la declaración de acuífero sobreexplotado y la determinación de los perímetros a que se refieren los apartados anteriores.

5.- Situaciones excepcionales: en circunstancias de sequías extraordinarias, de sobreexplotación grave de acuíferos, o en similares estados de necesidad, urgencia o concurrencia de situaciones anómalas o excepcionales, el Gobierno, mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, oído el organismo de cuenca, podrá adoptar, para la superación de dichas situaciones, las medidas que sean precisas en relación con la utilización del dominio público hidráulico, aun cuando hubiese sido objeto de concesión. La aprobación de dichas medidas llevará implícita la declaración de utilidad pública de las obras, sondeos y estudios necesarios para desarrollarlos, a efectos de la ocupación temporal y expropiación forzosa de bienes y derechos, así como la de urgente necesidad de la ocupación.

CVE-2011-1810

6.- En los acuíferos declarados sobreexplotados o en riesgo de estarlo será de aplicación el apartado 1 del artículo 56 de la Ley de Aguas. En los acuíferos declarados sobreexplotados o en riesgo de estarlo, se podrán otorgar concesiones de aguas subterráneas que permitan la extracción del recurso sólo en circunstancias de sequía previamente constatadas por la Junta de Gobierno del Organismo de cuenca y de acuerdo con el Plan de ordenación para la recuperación del acuífero.

7.- La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas, de origen continental o marítimo, se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados y, en su caso, la redistribución espacial de las captaciones existentes. Los criterios básicos para ello serán incluidos en los Planes Hidrológicos de cuenca, correspondiendo al Organismo de cuenca la adopción de las medidas oportunas.

8.- Cuando un vertido pueda dar lugar a la infiltración o almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos o las aguas subterráneas, sólo podrá autorizarse si el estudio hidrogeológico previo demostrase su inocuidad.

9.- Usos privativos por disposición legal: en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, se podrán utilizar en un predio aguas procedentes de manantiales cuando el volumen total anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos. En los acuíferos que hayan sido declarados como sobreexplotados, o en riesgo de estarlo, no podrán realizarse nuevas obras de las amparadas por este apartado sin la correspondiente autorización.

10.- También será de aplicación lo dispuesto en Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas y el Plan Hidrológico Norte II.

4.- En el perímetro de protección de la concesión de aprovechamiento de aguas minerales "Manantial de Fuencaliente" no podrán desarrollarse trabajos o actividades que pudieran perjudicar el normal aprovechamiento de la concesión. La realización de cualquier clase de trabajos subterráneos dentro del citado perímetro deberá contar con la autorización de la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria.

ARTICULO 9.20.1.5.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA.

1.- Las industrias que deban ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.

2.- En relación con este tipo de actividades, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios, siendo exigible por el Ayuntamiento la presentación de estudios y cálculos justificativos.

3.- Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

a) Indice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
- En edificios no industriales 0.0
- En edificios industriales 1.0
- En zona de industrias o almacenes .. 1.5

b) Indice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
- En edificios no industriales 1.0
- En edificios industriales 2.0
- En zona de industrias o almacenes .. 2.5

c) Indice de emisión de polvo en Kg./hora:
- En edificios no industriales 1.5
- En edificios industriales 1.5
- En zona de industrias o almacenes .. 5.0

4.- Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

5.- La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

- Emisión total media mgr/m2 en 24 horas:	300
- Emisión total punta mgr/m2 en 1 hora:	600
- Emisión de polvo media meg/m2 en 24 horas:	180
- Emisión de polvo punta mgr/m2 en 1 hora:	360

ARTICULO 9.20.1.6.- VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo sobre recogida de residuos, a los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a).- Residuos de tierras:

- a.1: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, cuyo producto puede ser considerado tierras y rocas naturales procedentes del vaciado, del desmonte, etc., no contaminadas. Se denominan VT.
- a.2: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, cuyo producto consiste en residuos de escombros de materiales demolidos o desecho de las obras. Se denominan VME.
- a.3: Aquellos procedentes de otras actividades, de carácter inerte, que pueden ser asimilados a los anteriores. Se denominan VMIA.

b).- Residuos urbanos domésticos:

- Aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales o comerciales semejantes a los domésticos.

c).- Residuos radioactivos, residuos hospitalarios sin tratar y otros residuos industriales o comerciales peligrosos no asimilables a los especificados en los puntos anteriores.

d).- Estiércol.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del Suelo rústico de protección ordinaria o en las determinadas expresamente por el PGOU, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos o con fines de recuperación o restauración paisajística.

Para la implantación de un vertedero de residuos del tipo a) será preceptiva la presentación de un proyecto que se referirá necesariamente a la totalidad de las obras de recuperación paisajística previstas en la zona y contendrá, al menos, las especificaciones siguientes:

- Finalidad perseguida.
- Localización y características físicas de los terrenos.
- Descripción de las obras y presupuestos.
- Estudio de las escorrentías y vaguadas.
- Geología y geotecnia.
- Hidrogeología.
- Topografia inicial y resultante de la zona.
- Estudio del tratamiento de los taludes y bordes.
- Volumen de rellenos.
- Medidas de protección contra el polvo, ruidos, vibraciones, etc.
- Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.
- Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.

Deberá efectuarse una Memoria Ambiental.

El ámbito de la explotación dispondrá de un perímetro de protección de, al menos, veinticinco (25) metros de anchura, convenientemente arbolado de forma que limite al máximo el impacto visual negativo.

Al finalizar la explotación, una vez comprobadas las condiciones de estabilidad y el resto de garantías y acciones de la recuperación paisajística, la propiedad pasará a titularidad municipal, sin perjuicio de las responsabilidades que como consecuencia de la explotación, se deriven para el titular. Estos terrenos se destinarán, exclusivamente, a usos dotacionales públicos.

3.- Los vertidos de residuos urbanos domésticos (tipo b) quedan prohibidos en todo el término municipal.

4.- Los vertidos de residuos del tipo c) quedan prohibidos en todo el término municipal.

5.- Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol (tipo d) o cualquier otro residuo animal deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá la actividad de que se trate, en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras necesarias para corregir los efectos apuntados.

ARTICULO 9.20.1.7.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1.- Queda prohibido:

- El vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del organismo de cuenca, a cuyo efecto, el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica, en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (Art. 100 y siguientes del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y sig. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D. 9/2008, de 11 de Enero).
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales o subterráneas exigiéndose para todo tipo de actividad, el vertido a la red municipal o bien la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el punto 3 del presente artículo. Los tratamientos de depuración primaria previos al vertido a un cauce fluvial deberán conseguir los parámetros exigidos por el Organismo de Cuenca.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas o de degradación del entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2.- Las edificaciones, instalaciones o actividades que, debido a su emplazamiento y al vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3.- Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal, a cauces fluviales o al mar. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán por el Organismo de Cuenca.

4.- En todo caso las autorizaciones de vertido tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la Estación de Tratamiento de aguas residuales urbanas, en la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y precederán a las licencias de apertura o de actividad que hayan de otorgar las administraciones local o autonómica en razón de su competencia, conforme a lo dispuesto en el art. 260.2 del Reglamento de Dominio Público, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

5.- Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado por el art. 11 de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.

ARTICULO 9.20.1.8.- VERTIDOS AL MAR.

1.- Estarán sujetos a lo que dispone la Sección 2ª. del Capítulo IV del Título III de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

2.- No podrán verterse desde tierra al mar, directa o indirectamente, sustancias o formas de energía que puedan traer como consecuencia constituir un peligro para la salud humana, perjudicar los recursos vivos y el sistema ecológico, reducir las posibilidades de esparcimiento y obstaculizar usos legítimos de los mares y las playas, debiendo justificarse la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa.

CVE-2011-1810

3.- Los parámetros indicadores de la calidad del agua del mar en las zonas de baño y sus límites, a efectos de establecer la capacidad de recepción de sustancias microorganismos incorporados al medio marino, son los que se indican en la "Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos de tierra al mar" aprobada por Orden Ministerial de 13 de Julio de 1993 del Ministerio de Obras Públicas, con corrección de erratas en el BOE de 13 de agosto de 1993.

4.- No podrá verterse al mar ningún efluente que no haya sido objeto del adecuado tratamiento, entendiendo por tal el preciso para no sobrepasar la capacidad de recepción del medio marino e imposibilitar o restringir sus legítimos usos.

ARTICULO 9.20.1.9.- PROTECCION FRENTE A RUIDOS Y VIBRACIONES.

a) Se establecen como servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras. Todos los desarrollos de unidades integradas deberán justificar en los proyectos de urbanización el cumplimiento de las Exigencias Básicas de protección frente al ruido (HR), aprobadas por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b) Las instalaciones que acojan actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones notoriamente molestos, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio que permita cuantificar la intensidad de los ruidos y/o vibraciones producidos, condicionándose la concesión de licencia a la adopción de medidas correctoras.

1).- Nivel admisible de ruidos.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DB A) según la Norma UNE 21/214/75.

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACION

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
	DIA	NOCHE
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	70	50
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	60	50
ACTIVIDADES TERCIARIAS, HOTELES Y	50	40
VIVIENDAS	50	40
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	50	40
EQUIPAMIENTO SANITARIO	40	30

En todo caso, entre las 22.00 y las 8.00 horas, el nivel sonoro admisible en domicilio vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD COLINDANTE		TRANSMISION MAXIMA (DB A)	
		DIA	NOCHE
EQUIPAMIENTOS	SANITARIO	30	25
	EDUCATIVO	40	30
	GENERAL	30	30
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	HOTELES	40	30
	TERCIARIO	45	---
	COMERCIAL	55	55
VIVIENDA	ESTANCIAS	45	40
	DORMITORIOS	40	30
	RESTO PIEZAS	50	40

2).- Nivel admisible de vibraciones.

a) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos.

b) Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACION
JUNTO AL GENERADOR	30
EN EL LIMITE DEL LOCAL	17
AL EXTERIOR DEL LOCAL	5

Las comprobaciones se efectuarán en el perímetro de la parcela, edificio o local, en función de si la actividad productora de ruidos o vibraciones se efectúa en edificio aislado o no.

3).- Los costes de medición de los niveles sonoros o de vibraciones serán por cuenta del emisor, en el caso de que se superen los niveles máximos permitidos y por cuenta del denunciante en el caso de que no se superen.

En relación con la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras nuevas de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las administraciones afectadas, y se realizará en todo caso el trámite de información pública y se tomarán en consideración las sugerencias recibidas. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la administración afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación de tal zona en los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas, donde se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquellos.

ARTÍCULO 9.20.1.10. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DEL ISA.

a) NORMATIVA DE REFERENCIA.

- *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante deposito en vertedero.*
- *Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.*
- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.*
- *Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*
- *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.*
- *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.*
- *Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.*
- *Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.*
- *Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.*
- *Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.*
- *Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria*

CVE-2011-1810

- *Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.*
- *Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.*
- *Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.*
- *Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
- *Ley 22/88 de Costas.*
- *Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.*
- *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*
- *Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.*
- *Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).*
- *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.*
- *Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.*
- *Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.*
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
- *Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación*
- *Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.*

b) MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES:

Durante la fase de ejecución de las obras:

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas. El seguimiento del comportamiento del terreno es fundamental tanto para controlar la evolución del riesgo como para establecer las causas del fenómeno base, se aplicarán los métodos de auscultación de laderas necesarios como un sistema que permite realizar un diagnóstico claro y anticipar cualquier tipo de problemas antes de que se manifieste en la superficie.
- Control de la aparición de procesos erosivos. Se deberá:
  - Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial;
  - Antes de que los suelos vayan a ser ocupados por las distintas actuaciones, se extraerá la tierra vegetal, y se acopiará en caballones que no alcancen los dos metros de altura para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar;
  - El extendido se hará sobre terrenos con formas técnicamente estables, con maquinaria que ocasiones una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el

CVE-2011-1810

material extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son entre 30 y 40 cm, lo mínimo 15 cm; teniendo en cuenta la elevada calidad de los suelos y la bondad del clima, la capa de tierra vegetal será rápidamente colonizada por especies herbáceas autóctonas, por lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de siembra o hidrosiembra, así también se evita la introducción de especies alóctonas de rápido crecimiento;

- Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerá del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- Para el control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras se deberá:
  - Para proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes; se identificará el área afectada por el proyecto, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos,…) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria,…). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos;
  - La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables; con objeto de minimizar la ocupación del suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior;
  - Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa;
  - No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado;
  - Para proteger la fauna la principal medida preventiva consiste en minimizar la superficie afectada por las obras en el entorno de las zonas sensibles;
  - Se introducirán las siguientes medidas compensatorias:
  - Cuando sea imprescindible eliminar pies de arbóreos pertenecientes a especies autóctonas, se transplantan o se repoblará con especies de vivero tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado; la ubicación de los ejemplares trasplantados o repoblados se realizará en las zonas más adecuadas dependiendo del tipo de actuación. La financiación correrá a cargo de los propietarios o promotores de las actuaciones, no computando a efectos de cálculo de las cesiones públicas.
  - Para proteger la fauna la principal como medida compensatoria, la revegetación de las zonas afectadas y la restauración ecológica y paisajística de determinadas actuaciones que favorecen la implantación de nuevos hábitats que podrán ser colonizados a medio plazo; se deberá evitar la ejecución de movimientos de tierra y trabajos especialmente ruidosos que puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de los vertebrados.
- Si algún proyecto de obra afectase al cauce de agua, deberá ir acompañado del correspondiente Estudio o Informe de Impacto Ambiental hidrológico, que indique los efectos que sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:

CVE-2011-1810

- Se prohibirá cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Norte II;
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desencofrantes, aditivos,…), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos;
- Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida evitando la mezcla de residuos de distintos tipos;
- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en la planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto; el lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos,…). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo;
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas estarán alejadas de los cauces superficiales; en caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso;
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

- El suelo de buena calidad procedente de las obras se aprovechará en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes. Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la precolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras. Se deberá:
  - Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente;
  - Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido, utilizando exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de niveles de potencia sonora (marcado CE); disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes; realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonoración, y evitar la realización de ruidos innecesarios; evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra;
  - Se prohíbe expresamente la realización de trabajos ruidosos en las proximidades de zonas habitadas entre las 22h y las 8 h;
  - Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica); y si en algún momento se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruido en todo el perímetro de afección.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera. Se deberá:
  - En los movimientos de tierra que se acometan, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, regando todas aquellas zonas de la obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.

CVE-2011-1810

- Humedecer y cubrir los materiales antes de su puesta en obra que puedan producir polvo (acopio de áridos, tierra vegetal, …);
- Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales;
- Limitar la velocidad de la maquinaria;
- Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.
- Para reducir la emisión de gases contaminantes, se tomarán como medidas: vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta de sus motores; y planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de la maquinaria.

Otras:

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Mantener una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno del núcleo rural y su entorno próximo.
- Evitar la introducción de especies vegetales invasoras tratando de regenerar las parcelas con suelo y especies autóctonas propias de la comarca.
  De esta forma se deberán adoptar medidas específicas para fomentar la vegetación urbana tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público. Utilizándose como criterios:
  - Se deben proponer zonas verdes donde predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados.
  - Además, para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.
  - En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público, especialmente en los ámbitos asociados a los cauces sólo se podrán usar especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.
  - En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización y los de urbanización interior de los parques de actividad incluirán un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" que concretará espacialmente las previsiones referentes a la integración paisajística e incorporará las siguientes condiciones:
    - √ Planos generales y de replanteo de las plantaciones, indicando las especies, portes y origen de cada planta y el sistema de riego incluyendo la solución para favorecer la reutilización de las aguas pluviales.

En cuanto al diseño del arbolado en el viario urbano, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización y en los de urbanización interior de los parques de actividad las siguientes medidas de referencia u otras similares:

- Playas de aparcamiento: hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas; a partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamiento vegetal, con un mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de superficie total; a partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 10 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de altura.
- Viario de ancho ≥ 20 m: se dispondrán árboles de porte medio, con una altura superior a los 6 m. Se eximirá de este cumplimiento aquellas vías que dispongan de infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones.
- Viario de ancho < 20m: se utilizarán especies de altura < 6 m, y diámetro de copa y tronco pequeños.
- Otros criterios para la disposición del arbolado en la vía pública: se incluirán determinaciones precisas sobre las distancias entre árboles en hilera; distancias a las edificaciones, distancias a la calzada y criterios de ubicación y tipo de arbolado en función

CVE-2011-1810

del arco solar en el que se sitúen, con el fin de impedir el sobrecalentamiento durante el verano, permitir el aprovechamiento energético durante el invierno y fomentar el uso peatonal de los espacios de estancia. En este sentido debe tenerse en cuenta el carácter caducifolio o perennifolio, el tipo de follaje, la altura y el tipo de copa según la orientación solar.

- Los alcorques respetaran la banda de equipamiento necesaria y el adecuado tránsito de peatones y personas con discapacidad. En la medida de lo posible se facilitará la incorporación directa del agua de escorrentía del viario a las zonas verdes para fomentar su infiltración natural y reducir su entrada a la red de pluviales.

- En los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución incorporarán medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y de los patrones naturales de escorrentía. De esta forma se incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de aparcamientos, viales y espacios libres públicos, así como para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Se plantean como posibles soluciones:
  - Pavimentos porosos para las playas de aparcamientos o zonas de grandes aparcamientos comunitarios.
    Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
  - Cunetas de infiltración para los drenajes
  - Remate de las aceras facilitando la incorporación directa del agua de escorrentía de la calzada a los alcorques fomentando su infiltración natural y reduciendo su entrada a la red de pluviales.
  - Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otros sistemas con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- Incluir en los proyectos un apartado de regeneración y paisajismo y la partida económica correspondiente.

c) MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

- Atmósfera
  - Se prohibirá la eliminación de residuos de la construcción mediante quema, debiendo ser retirados a vertedero controlado.
  - Los residuos sólidos orgánicos generados en la fase de construcción y de funcionamiento serán eliminados mediante recogida en contenedores y traslado a vertedero controlado.
  - En los movimientos de tierra, con el fin de evitar la emisión de polvo se realizará el riego con agua reciclada en la zona para disminuir las emisiones.
  - Para evitar la propagación de ondas sonoras en zonas residenciales y/o próximas a espacios protegidos el planeamiento establecerá la obligatoriedad de crear y conservar pantallas vegetales o construcciones de elementos de obra.
- Geología y Geomorfología
  - Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tratando de mantener pendientes no excesivas próximas al 30%, acordes con la estabilidad de los suelos.
  - El material de acopio o tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- Hidrología
  - No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de trabajos de excavaciones y materiales de desecho a los cauces fluviales, ni el relleno de los drenajes naturales existentes en la zona.
  - Las aguas residuales de origen industrial deberán ser depuradas según su naturaleza cumpliendo los parámetros marcados para la actividad por la Confederación Hidrográfica del Norte.

CVE-2011-1810

- Los proyectos de obras y urbanización recogerán con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, con las medidas técnicas suficientes para garantizar el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para personas y bienes y que no se vaya a producir disminución de aportes aguas abajo del cauce.

- Vegetación
  - Las zonas alteradas deberán ser sometidas a regeneración, tanto del suelo como de la vegetación, tratando de seleccionar especies arbóreas y arbustivas autóctonas capaces de adaptarse y estar integradas en el medio.
  - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible; en caso de nos ser así, se transplantarán cuando quede garantizada su supervivencia, o compensatoriamente se plantarán nuevos ejemplares hasta el valor de los eliminados.
  - Cuando se abran hoyos y zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado de interés, la excavación deberá separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a un metro de altura, con un mínimo absoluto de cincuenta centímetros.
- Fauna
  - Cuando se edifique en zonas próximas a cauces naturales y bosques de ribera no se afectará en ningún momento al cauce, con el fin de preservar la fauna ribereña.
  - No se realizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizados por especies animales como zona de cría.
- Paisaje
  - Se limitarán los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas de mayor calidad y fragilidad visual, en las cuales se impondrán condiciones y tipologías de edificación que eviten o minimicen el impacto paisajístico.
  - Se someterán a restauración paisajística y revegetación las superficies afectadas por obras, así como tod6s los taludes y desmontes que se produzcan.
- Patrimonio y Recursos Culturales
  - La apertura de las nuevas infraestructuras así como los nuevos sectores que se desarrollan en el plan deberán respetar las zonas de interés histórico-artístico, de modo que no se altere el valor que actualmente presenta ni suponga un obstáculo para acceder a dichos lugares.
  - En el caso de que una edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de preferencia de composición (cornisas, aleros, impostas, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.
- Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos
  - Se deberá fomentar la implantación progresiva de la recogida selectiva.
  - Se exige para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.
    Se analizará la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores. Con el fin de reducir la afección a las superficies del viario público y mejorar la integración visual, se incluye la obligación de estudiar la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlada.
- Eficiencia energética
  - Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir el modelo constructivo bioclimático, de manera que aumentando su eficiencia energética favorezca al entorno.
  - En cuanto a la iluminación natural en el diseño de las edificaciones, la iluminación diurna deberá ser básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional y de emergencias para las horas diurnas.
  - El alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.

CVE-2011-1810

- Modelo constructivo bioclimático

Se fijan los siguientes criterios para cumplir con el modelo constructivo bioclimático:

a) Medidas relacionadas con el diseño de edificios:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Asimismo hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de las viviendas con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.
- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán los edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tengan en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Se deberán tener especial precaución en el asilamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- Fomentar el uso de las lámparas de inducción por su larga vida útil en las viviendas, tanto para iluminación interior como exterior.
- Para integrar con el entorno se establecerán medidas bioclimáticas que además permiten gestionar eficazmente los recursos, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

b) Estrategias bioclimáticas para el espacio exterior.

Materiales:

- Los acabados de los espacios exteriores deberán ser de una composición permeable, para permitir la infiltración de las aguas de lluvias y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Se favorecerá la reflexión de la radiación solar para acondicionar los espacios al aire libre; por ejemplo, superficies de praderas de hierba, tierra natural, gravas, arenas o enlosados de piedra. Las superficies asfaltadas se reservarían exclusivamente para las zonas de tráfico rodado, por su escaso albedo y nula permeabilidad. Los caminos peatonales se podrían configurar con terrizos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.
- Las especies vegetales para las zonas verdes más aconsejables son las autóctonas. Las densidades serán moderadas, ya que no es necesario el aporte de humedad de la vegetación para el microclima urbano. Muy importante que se localicen las especies de hoja caduca junto a las áreas edificadas para no impedir el soleamiento invernal y para permitir la protección solar en verano.
- Se deberían tener en cuenta las sombras arrojadas sobre los espacios libres urbanos en el invierno y en el verano para acondicionarlos pasivamente y asignarles un uso con respecto a las distintas épocas del año.

Las condiciones para las superficies adyacentes a las edificaciones deberían ser:

- Captar radiación solar directa y reflejada por las edificaciones estableciendo una obstrucción solar máxima que relaciona la altura de la edificación con los anchos de las calles con el objetivo de que existan al menos dos horas de sol en las condiciones más desfavorables como lo es el solsticio de invierno en las plantas bajas de las edificaciones.

- En algunos casos se podría utilizar concreto en las superficies adyacentes a las edificaciones para poder mejorar las condiciones de radiación solar directa de las plantas bajas.

c) Estrategias bioclimáticas para el espacio interior:

Las condiciones de las piezas habitables donde se desarrollarán las actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas, deberían ser las siguientes:

- Disponer de huecos de ventilación e iluminación abiertos sobre la red viaria o espacio libre público, o patio de manzana o parcela.
- Cada espacio habitable debería tener garantizada como mínimo una renovación de aire por hora mediante ventilación natural o asistida.
- Se aconseja la disposición de sistemas de captación, acumulación y redistribución de calor en las fachadas con orientación al Sur, para aprovechar la radiación solar directa y mejorar el acondicionamiento interno de las piezas habitables.
- Las cubiertas y los forjados deberían estar asilados térmicamente.
- Todas las ventanas deberán tener las carpinterías estancas y con doble acristalamiento. Sus dimensiones serán mínimas o nulas en la fachada Norte, medias en las orientaciones Este u Oeste y la mayor dimensión la deberían tener en la fachada Sur.
- Protección exterior de todos los huecos con contraventanas, para evitar las pérdidas de calor por los acristalamientos.
- Disposición vertical de los huecos ya que permite, con la misma superficie, una mayor penetración de la radiación solar hasta un fondo edificado mayor.
- Acumulación energética en los muros de cerramientos, siendo aconsejables desfases de más de diez horas para poder contrarrestar las horas nocturnas de las épocas invernales. Este sistema se debe complementar con un sistema de ventilación natural para que en el verano son se produzcan sobrecalentamientos al interior de la edificación.
- Se deberían emplear asilamientos en los cerramientos, siendo más efectivos si se colocan en la parte exterior de los muros.
- Integración paisajística de la edificación para disminuir los impactos visuales sobre el territorio.

▪ Alumbrado público

- En el alumbrado público se utilizarán luminarias y lámparas que cumplan con los requisitos establecidos en los programas de prevención de la contaminación lumínica.
- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

  En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILIMUNACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:
  - El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.
  - En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisito fotométricos específicos que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.
  - El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
  - En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B,* del Reglamento de Eficiencia Energética.

CVE-2011-1810

- Para obtener la clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales,…), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D, y la Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
- En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado *3.7. Alumbrado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.
- En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.

▪ Uso eficiente del agua

Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:

- El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
- Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
- Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

d) PROGRAMA DE SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS DEL PGOU:

El programa de supervisión servirá para verificar la correcta aplicación del PGOU, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.

Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras indicadas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental ya que muchos de los efectos se estiman de manera predictiva. Del mismo modo, se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

Por tanto, podemos resumir los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en los siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Memoria Ambiental.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean dificilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

CVE-2011-1810

- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

FASE PRELIMINAR.

Se realizará un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental y en lo que se dictamine en la Memoria Ambiental, con objeto de realizar un Informe Preliminar, donde se establezcan de forma clara los siguientes aspectos:

- Acciones con mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto.
- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en la EIA y aquellas derivadas de las distintas Administraciones Autonómicas y Locales.
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental.

FASE DE EJECUCION.

Durante la fase de ejecución se procederá al control de la aplicación de todas las medidas protectoras especificadas en el ISA y en su caso, de aquellos que se especifiquen en la Memoria Ambiental.

El desarrollo del Programa de Vigilancia durante la Fase de Ejecución del proyecto conllevará la elaboración por la Dirección Ambiental de una serie de informes periódicos, que serán remitidos al Órgano con competencia en materia ambiental y/o a la Administración Local con competencia que lo solicite.

De esta forma, con una periodicidad anual, se elevarán informes de seguimiento de la ejecución en los que se contemplarán al menos los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas propuestas y, en su caso, los problemas detectados, siendo de gran importancia el reflejar en dichos informes la detección, en su caso, de impactos no previstos. Además en el informe se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

- Grado de eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
- Evaluación de las medidas adoptadas anteriormente, adjuntando material fotográfico.
- Nuevas medidas a adoptar, basadas en los posibles desvíos de impactos no detectados anteriormente o en la corrección de las medidas propuestas por resultar éstas ineficaces.

Siempre que se detecte alguna afección al medio, de carácter negativo, la cual no haya sido prevista y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Se incorporan los siguientes condicionantes para el Seguimiento Ambiental:

a) Con el fin de facilitar la gestión del Programa de Seguimiento Ambiental (en adelante PSA) de forma eficiente, se recomienda el diseño una única plataforma en la que se integre la información sectorial sobre el conjunto de aspectos ambientales objeto de control y que se establezcan los protocolos que garanticen que cada promotor particular aporte los datos pertinentes para el seguimiento ambiental en el ámbito de su actuación.
b) El promotor, a través de los resultados del Plan de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.*
c) El Programa de Seguimiento Ambiental será particularizado por los distintos Proyectos de Urbanización y Ejecución. En el caso de los Sectores urbanizables con ordenación detallada, serán los respectivos Planes Parciales los que recogerán las previsiones exigidas para el seguimiento ambiental. En todos los casos deberá recogerse expresamente en los respectivos presupuestos la dotación económica necesaria para asegurar su correcta ejecución tanto para la fase de obra como de explotación.
d) Para todas las obras, tanto del Proyecto de Urbanización como de los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un Técnico ambiental colegiado y, en caso de haber movimientos de tierra, un Técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

CONTROLES A REALIZAR.

1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los residuos sólidos de las obras.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera.
- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado, según las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro.
  - Se realizará un seguimiento de los mismos durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.20.8.- Protección frente a ruidos y vibraciones.
  - Niveles de inmisión acústica. Población afectada por niveles de ruido superiores a los umbrales legales.
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.21.7.- Protección el sistema hidrogeológico, artículo 10.24.2.9.- Evacuación de aguas residuales y artículo 10.24.2.10.- Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros). El artículo 9.20.5.- Vertidos de residuos sólidos, recoge que sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo sobre recogida de residuos. Se determinará:
  - El volumen (Tn) de residuos generados y gestionados, y el porcentaje de los mismos que se recicla o reutiliza.
  - La generación de residuos urbanos (kg/habitante y año) y porcentaje respecto al total destinado a vertedero, incineración, compostaje y reciclaje.
- Control de las actividades extractivas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.21.2.- Explotación de minas y canteras.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales. Se realizará un seguimiento de los niveles de inmisión de contaminantes, de tal manera que se comparen los resultados obtenidos no sólo con la legislación referida en las ordenanzas, sino respecto a la normativa europea en esta materia, y en concreto, respecto a los niveles de calidad del aire que se definen en las Directivas 1999/30/CE, en cuanto a las partículas PM10, y el dióxido de azufre, y la Directiva 2000/69/CE, en cuanto al monóxido de carbono. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.20.4.- Protección contra la contaminación atmosférica.

CVE-2011-1810

- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística.
- Control de la contaminación lumínica. Se deberá tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica. Las nuevas luminarias que se instalen deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas de tipo globo. Las nuevas luminarias serán de bajo consumo. Se determinará:
  - El número de luminarias con sistema de ahorro de consumo y reducción de la contaminación lumínica, y % respecto al total instalado.
  - La superficie que no cumple con los objetivos de calidad lumínica establecidos.
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
- Control de la demanda de agua (m^3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO2, SO2, CO, PM10 y O3) y valores superados, así como posibles focos.
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,…..).
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.

3) Además, de acuerdo con las disposiciones de la Memoria Ambiental, el programa de seguimiento de los efectos del Plan se complementará con controles sobre los siguientes aspectos:

- Sobre los objetivos y estrategias del Plan.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras especificadas en el ISA y en la presente Memoria Ambiental.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras que se definan para los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan.

DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA A SEGUIR EN CADA UNO DE LOS CONTROLES.

Se tendrá especial atención en lo referente a la toma de datos y muestras (distribución espacial, periodicidad, etc.) y su posterior análisis. En particular para cada uno de ellos se establece la Entidad responsable del control, el Nº controles, la comprobación, las incidencias y denuncias.

1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de la aparición de procesos erosivos:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual

- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los residuos sólidos de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual. Se seguirán las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.

CVE-2011-1810

- Control de la inversión en medidas ambientales.
  - Entidad responsable del control: D. de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Bimensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros):
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las actividades extractivas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: único
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

CVE-2011-1810

- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la demanda de agua (m3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO2, SO2, CO, PM10 y O3) y valores superados, así como posibles focos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,…..).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual

- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

Para las actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos el programa de seguimiento ambiental se establecerá en los estudios y documentación requeridos para dichos procedimientos.

Todas las actuaciones de carácter industrial y aquellas con IMPACTO SEVERO cuyos proyectos no estén sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos por aplicación de la legislación ambiental vigente, deberán justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras de acuerdo al siguiente programa:

1) En su desarrollo: en los planes (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística...) y proyectos de actuación.

2) En su ejecución: mediante un informe medioambiental a la finalización de las obras de urbanización y/o edificación.

En los informes de control ambiental exigidos se incluirán los siguientes datos mínimos:

- El grado de cumplimiento de las prescripciones ambientales en las actuaciones.
- La verificación de que las previsiones del Estudio de Impacto Ambiental han sido adecuadas y precisas.
- La detección de diferencias significativas en la magnitud de los impactos y la aparición de impactos no previstos.
- La implantación de las medidas protectoras.
- La aplicación de las medidas correctoras y el cumplimiento adecuado de su función.

Las medidas que sean impuestas de acuerdo al programa de control y seguimiento ambiental deben ser consideradas como obligaciones de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, como cualquier obra de urbanización y con su mismo régimen.

En todo caso se considera que los servicios técnicos del Ayuntamiento, como órgano que controla el desarrollo del planeamiento urbanístico, debe ser el órgano municipal que realice el seguimiento y control de las medidas previstas en el Estudio de Impacto Ambiental. En este sentido dicho órgano exigirá los informes anteriormente citados con el objetivo de comprobar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.

En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo controlará la eficacia de las medidas ambientales, que es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

e) ASPECTOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Condiciones de los distintos Instrumentos de Planeamiento de desarrollo del PGOU (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Edificación, etc.:

- Los distintos Instrumentos de Planeamiento que sean redactados para el desarrollo de las áreas residenciales incluirán, entre sus determinaciones respecto a las condiciones de edificación de las

CVE-2011-1810

nuevas viviendas, las medidas necesarias para minimizar el ruido ambiental en el interior de las viviendas.

- Establecerán la correcta gestión de los excedentes de tierras inertes procedentes de la excavación, que conllevará su destino a las localizaciones previstas a tal fin en el PGOU o a un depósito autorizado y adecuado para las mismas.
- Contendrán medidas destinadas a disminuir las demandas de agua y saneamiento inducidas por las nuevas construcciones, urbanizaciones y usos.
- Concretarán las medidas de eficiencia energética en la edificación y minimización de la contaminación lumínica.
- Contendrán determinaciones y medidas dirigidas a obtener un adecuado soleamiento y ventilación natural de las edificaciones y espacios libres.
- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables, deberán detallar el sistema de recogida de residuos sólidos, los cuales han de ampliarse a la totalidad de los terrenos a urbanizar.
- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural del Macizo de Peña Cabarga. Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta al Espacio Natural Protegido deberá obtenerse la preceptiva autorización de la Dirección General de Biodiversidad.
- Las superficies incluidas en el ámbito del LIC Río Miera que se solapen con otras situadas en la misma u otras parcelas, computarán a efectos de edificabilidad, si es el caso, pero no podrán ser urbanizadas ni construidas. Además, en dicha superficie no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA, debiendo someterse a la consideración de las autoridades competentes en materia de Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso, no se permitirán las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (E51300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. En lo relativo a la protección de cauces, lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos.
- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.
- En las ordenanzas se incluye, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. Se deberá analizar la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.

f) INCLUSION EN LA NORMATIVA Y PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.

En la normativa de los instrumentos de desarrollo, y/o en los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de edificación y urbanización, se deberán recoger las medidas protectoras y correctoras y el programa

CVE-2011-1810

de vigilancia y control del Informe de Sostenibilidad Ambiental, completados en función de las determinaciones de la Memoria Ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico del Plan. Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles de seguimiento que deban incorporarse a cualquiera de los instrumentos de desarrollo y/o proyectos, lo serán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas y actuaciones que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos; para las que no se puedan presupuestar se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones.

ARTÍCULO 9.20.1.11. ORDENACION DEL LOS SUELOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DELIMITADO POR EL POL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE LA BAHIA.

La ordenación del territorio municipal incluido en el ámbito delimitado por el POL para el desarrollo del Plan Especial de la Bahía, quedará condicionada a las categorías de ordenación y usos que dicho Plan Especial establezca, excepto en los casos que el PGOU clasifica como suelos urbanos. En su caso, una vez que el plan especial se haya pronunciado, se podrán modificar las determinaciones del PGOU para hacerlas congruentes con el citado plan especial, según el procedimiento reglamentario.

SECCION SEGUNDA. NORMATIVA AMBIENTAL.

ARTÍCULO 9.20.2.12. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

CONDICIONES DE APLICACIÓN GENERAL.

Con el fin de facilitar la interpretación y aplicación efectiva del condicionado ambiental, todas las medidas ambientales establecidas en el apartado 6 de la Memoria Ambiental, el ISA y el PGOU, así como el contenido del Programa de Seguimiento Ambiental, se sistematizan e integran en esta Sección.

Se incluye en el artículo 9.20.1.10. e):

- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.

Las referencias existentes en las Ordenanzas a documentos y procedimientos, como Informe de Impacto Ambiental o la Estimación de Impacto Ambiental (artículos 1.3.16 y 9.20.1.10), se han sustituido respectivamente por "Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "Memoria Ambiental". Se ha eliminado la referencia al Decreto 50/91 del artículo 9.20.1.10.

En los Proyectos de Urbanización (artículo 2.4.3.11) y de Ejecución (artículo 2.7.6.30) se ha incluido la obligación de incorporar el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Igualmente, se ha incluido la obligación de incorporar un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

En el apartado de iluminación de exteriores (artículo 9.20.1.10) se incluyen las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Se reajustan los límites de los sectores 14.1 y 15 para evitar la afección a la zonas de protección de ribera del POL.

El Sector 21 desaparece por Ordenación del Territorio, ante la imposibilidad de su desarrollo al estar afectado por pendientes superiores al 20 %, que impiden materializar los objetivos previstos para el mismo.

Se reajustan los límites del Sector 32 no afectando al LIC del río Miera.

Aquellos sectores sin desarrollo programado con pendientes superiores al 20 % señalarán en sus fichas que en el Plan Parcial correspondiente se evitarán las obras de excavación o explanación en las zonas caracterizadas por presentar dichas pendientes, indicándose las mismas en las fichas.

CVE-2011-1810

La zona inundable definida en el estudio de inundabilidad de los Sectores 32, 33, 34 y 35, se grafía como espacio libre, no permitiéndose la edificación.

Se han eliminado los suelos urbanos de Santiago indicados por Urbanismo.

Se establecen medidas específicas para fomentar la vegetación urbana (artículo 9.20.1.10) tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público.

En las ordenanzas se incluyen los criterios para la disposición del arbolado en la vía pública en los Proyectos de Urbanización (artículo 9.20.1.10).

En las ordenanzas se incluyen las medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía en los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución (artículo 9.20.1.10).

En las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) se incluye para garantizar el objetivo de conseguir en el futuro el 100 % de recogida selectiva, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.

Se incluyen en las fichas de los Sectores 11, 12, 15 y 20, para cumplir con los objetivos de calidad sonora en el ámbito de la Autovía A-8, la obligación en sus Planes Parciales de realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCCSTB) prevista en el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2006, de 17/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental para confirmar los niveles de ruido previstos y establecer si proceden nuevas medidas correctoras.

Se incorpora en las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) los aspectos concretos de carácter bioclimático referentes a la accesibilidad solar y a las estrategias de acondicionamiento pasivo.

Se introducen en las ordenanzas (artículo 9.20.1.10) los criterios para garantizar la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas.

CONDICIONES DE APLICACIÓN SINGULAR PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

En los Sectores de suelo urbanizable se incluyen las siguientes medidas ambientales complementarias:

- Sector 21: desaparece por imposición de Ordenación de Territorio.
- Sector 29: se realiza un reajuste de los límites de suelo urbanizable y, en su caso, del aprovechamiento evitando así la afección al castro calizo de encinar.
- Sector 30. Se modifican las áreas de movimiento de la edificación, los viales y los aparcamientos para no afectar a los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20 %. Asimismo, se han ajustado los planos garantizando no afectar a la platanera lineal existente junto a la carretera CA-640. Se incorpora la prohibición de que en el ámbito del campo de golf afectado por la avenida de T=500 años se localicen edificaciones. Se excluyen del Sector 30 los terrenos afectados por los límites del LIC río Miera.
- Sector 36: desaparece este sector pasando a suelo urbano consolidado. Se cumple para minimizar los impactos paisajísticos y los Impactos acústicos derivados del ruido viario, que las edificaciones del sector tienen una altura máxima limitada de tal modo que los aleros de las edificaciones autorizables en ningún caso superan la cota máxima de la rasante del viaducto de la Autovía A-8 en una sección transversal del mismo a su paso por el sector.
- Sector 37: desapare por estar afectado casi en su totalidad por pendientes superiores al 20 %.
- Sectores 14-1, 14-2, 15, 29-1. 30-1, 35, 39 y 51. Señalan en sus fichas que en el Plan Parcial correspondiente se evitarán las obras de excavación o explanación en las zonas caracterizadas por presentar pendientes superiores al 20 %, indicándose las mismas en las fichas.
- Sectores 32, 33, 34 y 35: como siempre se ha considerado, cumpliendo la Ley de aguas, la edificación no afectará nunca a la zona inundable de periodo de retorno T=500, grafiándolo expresamente en los planos.
  En el Sector 32 se corrige el LIC del río Miera.
  Además en el sector 32 deberá condicionarse los usos como consecuencia de la consideración de los limites del LIC río Miera.

SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Se incorporan nuevos condicionantes (artículo 9.20.1.10) para el seguimiento ambiental que concretan y complementan las previsiones que en este ámbito recoge la *Resolución de 21 de diciembre de 2008 por la que se formula la Estimación de Impacto Ambiental* y el propio ISA.

Para facilitar el seguimiento se completan indicadores propuestos por el PSA (Programa de Seguimiento Ambiental) en el artículo 9.20.1.10.

A continuación se transcriben los siguientes artículos*: artículo 9.20.1.10.- Requisitos y Condicionantes Ambientales. Cumplimiento del ISA*; *artículo 2.4.3.11.- Contenidos de los Proyectos de Urbanización* y *artículo 2.7.6.30.- Disposiciones comunes para todo tipo de proyectos*, para dar cumplimiento a la Memoria Ambiental.

"ARTÍCULO 9.20.1.10. REQUISITOS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES. CUMPLIMIENTO DEL ISA.

a) NORMATIVA DE REFERENCIA.

- *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante deposito en vertedero.*
- *Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Ley 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.*
- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.*
- *Real Decreto 1513/05, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la ley 37/03, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*
- *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.*
- *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria, 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y de creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del litoral.*
- *Decreto 57/2006, de 25 de Mayo de 2006, por el que se aprueban la Normas Urbanísticas Regionales.*
- *Ley 6/1984, de 29 de octubre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre protección y fomento de las especies forestales autóctonas.*
- *Decreto 82/1985, de 29 de noviembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Reglamento de Ley 6/1984, de 29 de octubre, de protección y fomento de especies forestales autóctonas.*
- *Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria, declarado por orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.*
- *Decreto 81/1989, de 7 de noviembre, de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre declaración del Parque del Macizo de Peña Cabarga de Cantabria*
- *Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.*
- *Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres.*
- *Red Ecológica Europea Natura 2000, LIC ES1300015 RIO MIERA, propuesta aprobada por Decisión de la Comisión el 7 de diciembre de 2004 por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica atlántica, publicada por el DOUE el 29 de diciembre de 2004.*
- *Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
- *Ley 22/88 de Costas.*
- *Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio que aprueban: el Reglamento de*

Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.

- *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca del Norte I, Norte II y Norte III.*
- *Directiva 2000/60/CE del Parlamento y el Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*
- *Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.*
- *Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).*
- *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.*
- *Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2-8-1985 de Aguas.*
- *Decreto 61/04 sobre carreteras de especial protección por atravesar espacios naturales protegidos de Cantabria.*
- *Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.*
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
- *Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación*
- *Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.*

b) MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES:

Durante la fase de ejecución de las obras:

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas. El seguimiento del comportamiento del terreno es fundamental tanto para controlar la evolución del riesgo como para establecer las causas del fenómeno base, se aplicarán los métodos de auscultación de laderas necesarios como un sistema que permite realizar un diagnóstico claro y anticipar cualquier tipo de problemas antes de que se manifieste en la superficie.
- Control de la aparición de procesos erosivos. Se deberá:
  - Las medidas de revegetación se aplicarán cuando la protección de la vegetación no sea del todo posible, en cuyo caso se hace necesaria la recuperación de la cubierta vegetal autóctona, creando las condiciones óptimas en cuanto a topografía y suelo que posibiliten a corto plazo la implantación de especies herbáceas anuales y vivaces, y, a medio plazo, la instalación de la vegetación autóctona inicial;
  - Antes de que los suelos vayan a ser ocupados por las distintas actuaciones, se extraerá la tierra vegetal, y se acopiará en caballones que no alcancen los dos metros de altura para posteriormente ser extendido sobre los terrenos a restaurar;
  - El extendido se hará sobre terrenos con formas técnicamente estables, con maquinaria que ocasiones una mínima compactación y debe evitarse el paso de maquinaria pesada sobre el material extendido. La profundidad de la capa de cobertura dependerá del estado de la superficie a cubrir, lo ideal son entre 30 y 40 cm, lo mínimo 15 cm; teniendo en cuenta la elevada calidad de los suelos y la bondad del clima, la capa de tierra vegetal será rápidamente colonizada por especies herbáceas autóctonas, por lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de siembra o hidrosiembra, así también se evita la introducción de especies alóctonas de rápido crecimiento;
  - Una vez restaurada la cubierta edáfica, se realizarán plantaciones de árboles y arbustos autóctonos e integrados en el paisaje local. El alcance y el diseño de estas plantaciones dependerá del sustrato, el entorno paisajístico y el uso previsto en la superficie a restaurar.

CVE-2011-1810

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- Para el control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras se deberá:
  - Para proteger el suelo, la vegetación y los cultivos en el entorno inmediato de las actuaciones se utilizarán preferentemente las carreteras y caminos ya existentes; se identificará el área afectada por el proyecto, tanto de forma permanente (construcciones, jardines, cerramientos,…) como temporal (acopios, pistas de acceso, parques de maquinaria,…). Las instalaciones auxiliares se situarán lejos de las zonas más sensibles: entorno de los cursos fluviales, terrenos arbolados, zonas de cautela arqueológica y entorno de viviendas y lugares públicos;
  - La superficie así acotada deberá reducirse al mínimo imprescindible, especialmente en el entorno de zonas especialmente vulnerables; con objeto de minimizar la ocupación del suelo y la afección a la vegetación, se vallará o balizará con malla toda el área afectada. Una vez acotada esta zona, se evitará cualquier afección a su exterior;
  - Los árboles existentes dentro del perímetro acotado y que deban conservarse, se protegerán atando tablones en torno a su tronco. Para evitar daños a las raíces, se balizará el contorno de estos árboles en un diámetro similar al de su copa;
  - No se emplearán los troncos de los árboles para apoyar materiales ni como postes para el vallado;
  - Para proteger la fauna la principal medida preventiva consiste en minimizar la superficie afectada por las obras en el entorno de las zonas sensibles;
  - Se introducirán las siguientes medidas compensatorias:
  - Cuando sea imprescindible eliminar pies de arbóreos pertenecientes a especies autóctonas, se transplantan o se repoblará con especies de vivero tantos ejemplares de la misma especie como la mitad de los años que tenga el árbol eliminado; la ubicación de los ejemplares trasplantados o repoblados se realizará en las zonas más adecuadas dependiendo del tipo de actuación. La financiación correrá a cargo de los propietarios o promotores de las actuaciones, no computando a efectos de cálculo de las cesiones públicas.
  - Para proteger la fauna la principal como medida compensatoria, la revegetación de las zonas afectadas y la restauración ecológica y paisajística de determinadas actuaciones que favorecen la implantación de nuevos hábitats que podrán ser colonizados a medio plazo; se deberá evitar la ejecución de movimientos de tierra y trabajos especialmente ruidosos que puedan afectar a los ciclos reproductores de los vertebrados. Con carácter general, se limitará la realización de este tipo de trabajos durante los meses de primavera y principios de verano, que constituyen el periodo anual de reproducción de los vertebrados.
- Si algún proyecto de obra afectase al cauce de agua, deberá ir acompañado del correspondiente Estudio o Informe de Impacto Ambiental hidrológico, que indique los efectos que sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Se prohibirá cualquier tipo de vertido al Dominio Público Hidráulico que supere los límites establecidos por la normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Norte II;
  - Se tomarán las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de vertido incontrolado. Si fuera necesario almacenar sustancias peligrosas (aceites, lubricantes, desencofrantes, aditivos,…), se empleará para ello depósitos estancos que cumplan con la normativa de almacenamiento de productos químicos;
  - Todos los materiales sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, y los residuos serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente. El acopio de estos materiales se realizará en una zona perfectamente definida evitando la mezcla de residuos de distintos tipos;

CVE-2011-1810

- El lavado de los camiones hormigonera sólo se realizará en la planta de hormigón, en una zona habilitada a tal efecto; el lavado de las canaletas se podrá realizar en la misma obra, preferentemente en zonas destinadas a la edificación (cimentaciones, viales, aparcamientos,…). Si esto no es posible, se abrirá un hoyo para esta función. Una vez abandonado, el hormigón se retirará y se gestionará como residuo inerte, y se restaurará el estado inicial del suelo;
- El repostaje y los trabajos de mantenimiento de la maquinaria se efectuarán preferentemente en talleres. En caso de ser necesaria su realización en la misma obra, se habilitará a tal efecto una solera impermeable vertiente a un cubeto estanco con capacidad suficiente para retener cualquier derrame accidental. Estas zonas estarán alejadas de los cauces superficiales; en caso de vertido al terreno de sustancias peligrosas, el suelo contaminado será retirado y gestionado como residuo peligroso;
- Como medida preventiva contra la contaminación química y mecánica, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y los acopios que deban situarse en las proximidades de los cauces superficiales, contarán durante las obras con sistemas de retención de contaminantes, tales como balsas de decantación, zanjas drenantes o barreras de sedimentos, siempre y cuando su instalación no suponga un impacto adicional sobre la vegetación de ribera.

▪ El suelo de buena calidad procedente de las obras se aprovechará en las zonas verdes y ajardinadas.
▪ Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes. Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural o artificial que impida la precolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.
▪ Control de los niveles sonoros alrededor de las obras. Se deberá:
  - Respetar los límites de potencia sonora establecidos en la normativa vigente;
  - Seleccionar la maquinaria teniendo en cuenta el ruido emitido, utilizando exclusivamente maquinaria que cumpla la normativa vigente relativa a la limitación de niveles de potencia sonora (marcado CE); disponer de revestimientos elásticos en tolvas y volquetes; realizar un mantenimiento correcto de la maquinaria, en especial de los sistemas de insonoración, y evitar la realización de ruidos innecesarios; evitar en la medida de lo posible la producción de ruido mediante la limitación del horario, la velocidad y la frecuencia del tráfico de obra;
  - Se prohíbe expresamente la realización de trabajos ruidosos en las proximidades de zonas habitadas entre las 22h y las 8 h;
  - Las actividades más ruidosas deberán emplazarse en zonas alejadas de los focos más sensibles (viviendas, locales públicos, zonas de sensibilidad ecológica); y si en algún momento se sobrepasan los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruido en todo el perímetro de afección.
▪ Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera. Se deberá:
  - En los movimientos de tierra que se acometan, se deberá evitar que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo, regando todas aquellas zonas de la obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.
  - Humedecer y cubrir los materiales antes de su puesta en obra que puedan producir polvo (acopio de áridos, tierra vegetal, …);
  - Cubrir con lonas las cajas de los camiones durante el transporte de estos materiales;
  - Limitar la velocidad de la maquinaria;
  - Las instalaciones auxiliares tales como plantas de machaqueo o plantas de hormigón deben contar con dispositivos para la retención de polvo.
  - Para reducir la emisión de gases contaminantes, se tomarán como medidas: vigilar los reglajes de los motores de la maquinaria para asegurar una combustión correcta de sus motores; y planificar las actuaciones para reducir al mínimo los movimientos de la maquinaria.

CVE-2011-1810

Otras:

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Mantener una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno del núcleo rural y su entorno próximo.
- Evitar la introducción de especies vegetales invasoras tratando de regenerar las parcelas con suelo y especies autóctonas propias de la comarca.
  De esta forma se deberán adoptar medidas específicas para fomentar la vegetación urbana tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público. Utilizándose como criterios:
  - Se deben proponer zonas verdes donde predomine la planta autóctona, de fácil mantenimiento y en armonía con el entorno. La planta autóctona es más resistente y mejor adaptada. Puede emplearse para recuperar espacios degradados.
  - Además, para la selección de especies vegetales se valorarán la adaptación a las condiciones ambientales del entorno, el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de sombreamiento, su riesgo alergénico y el valor estético. Estos criterios también serán de aplicación para las especies a utilizar en las cubiertas verdes.
  - En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor. Si bien para los espacios libres de uso público, especialmente en los ámbitos asociados a los cauces sólo se podrán usar especies autóctonas propias de las formaciones de ribera y bosques mixtos, para el viario público se admitirá el uso complementario de otras especies ornamentales, justificándose su selección según los criterios indicados anteriormente.
  - En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización y los de urbanización interior de los parques de actividad incluirán un "Proyecto de Jardinería y Revegetación" que concretará espacialmente las previsiones referentes a la integración paisajística e incorporará las siguientes condiciones:
    - √ Planos generales y de replanteo de las plantaciones, indicando las especies, portes y origen de cada planta y el sistema de riego incluyendo la solución para favorecer la reutilización de las aguas pluviales.

En cuanto al diseño del arbolado en el viario urbano, se recomienda que en el Proyecto de Urbanización y en los de urbanización interior de los parques de actividad las siguientes medidas de referencia u otras similares:

- Playas de aparcamiento: hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas; a partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamiento vegetal, con un mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de superficie total; a partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 10 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de altura.
- Viario de ancho ≥ 20 m: se dispondrán árboles de porte medio, con una altura superior a los 6 m. Se eximirá de este cumplimiento aquellas vías que dispongan de infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones.
- Viario de ancho < 20m: se utilizarán especies de altura < 6 m, y diámetro de copa y tronco pequeños.
- Otros criterios para la disposición del arbolado en la vía pública: se incluirán determinaciones precisas sobre las distancias entre árboles en hilera; distancias a las edificaciones, distancias a la calzada y criterios de ubicación y tipo de arbolado en función del arco solar en el que se sitúen, con el fin de impedir el sobrecalentamiento durante el verano, permitir el aprovechamiento energético durante el invierno y fomentar el uso peatonal de los espacios de estancia. En este sentido debe tenerse en cuenta el carácter caducifolio o perennifolio, el tipo de follaje, la altura y el tipo de copa según la orientación solar.
- Los alcorques respetaran la banda de equipamiento necesaria y el adecuado tránsito de peatones y personas con discapacidad. En la medida de lo posible se facilitará la incorporación directa del agua de escorrentía del viario a las zonas verdes para fomentar su infiltración natural y reducir su entrada a la red de pluviales.

- En los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución incorporarán medidas constructivas para reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y de los patrones naturales de escorrentía. De esta forma se incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de aparcamientos, viales y espacios libres públicos, así como para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Se plantean como posibles soluciones:
  - Pavimentos porosos para las playas de aparcamientos o zonas de grandes aparcamientos comunitarios.
    Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
  - Cunetas de infiltración para los drenajes
  - Remate de las aceras facilitando la incorporación directa del agua de escorrentía de la calzada a los alcorques fomentando su infiltración natural y reduciendo su entrada a la red de pluviales.
  - Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otros sistemas con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- Incluir en los proyectos un apartado de regeneración y paisajismo y la partida económica correspondiente.

c) MEDIDAS CORRECTORAS PARTICULARES:

- Atmósfera
  - Se prohibirá la eliminación de residuos de la construcción mediante quema, debiendo ser retirados a vertedero controlado.
  - Los residuos sólidos orgánicos generados en la fase de construcción y de funcionamiento serán eliminados mediante recogida en contenedores y traslado a vertedero controlado.
  - En los movimientos de tierra, con el fin de evitar la emisión de polvo se realizará el riego con agua reciclada en la zona para disminuir las emisiones.
  - Para evitar la propagación de ondas sonoras en zonas residenciales y/o próximas a espacios protegidos el planeamiento establecerá la obligatoriedad de crear y conservar pantallas vegetales o construcciones de elementos de obra.
- Geología y Geomorfología
  - Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tratando de mantener pendientes no excesivas próximas al 30%, acordes con la estabilidad de los suelos.
  - El material de acopio o tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- Hidrología
  - No se permitirá ningún vertido de tierras procedentes de trabajos de excavaciones y materiales de desecho a los cauces fluviales, ni el relleno de los drenajes naturales existentes en la zona.
  - Las aguas residuales de origen industrial deberán ser depuradas según su naturaleza cumpliendo los parámetros marcados para la actividad por la Confederación Hidrográfica del Norte.
  - Los proyectos de obras y urbanización recogerán con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, con las medidas técnicas suficientes para garantizar el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para personas y bienes y que no se vaya a producir disminución de aportes aguas abajo del cauce.
- Vegetación
  - Las zonas alteradas deberán ser sometidas a regeneración, tanto del suelo como de la vegetación, tratando de seleccionar especies arbóreas y arbustivas autóctonas capaces de adaptarse y estar integradas en el medio.
  - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible; en caso de nos ser así, se transplantarán cuando quede

CVE-2011-1810

garantizada su supervivencia, o compensatoriamente se plantarán nuevos ejemplares hasta el valor de los eliminados.

- Cuando se abran hoyos y zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado de interés, la excavación deberá separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a un metro de altura, con un mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

- Fauna
  - Cuando se edifique en zonas próximas a cauces naturales y bosques de ribera no se afectará en ningún momento al cauce, con el fin de preservar la fauna ribereña.
  - No se realizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizados por especies animales como zona de cría.
- Paisaje
  - Se limitarán los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas de mayor calidad y fragilidad visual, en las cuales se impondrán condiciones y tipologías de edificación que eviten o minimicen el impacto paisajístico.
  - Se someterán a restauración paisajística y revegetación las superficies afectadas por obras, así como tod6s los taludes y desmontes que se produzcan.
- Patrimonio y Recursos Culturales
  - La apertura de las nuevas infraestructuras así como los nuevos sectores que se desarrollan en el plan deberán respetar las zonas de interés histórico-artístico, de modo que no se altere el valor que actualmente presenta ni suponga un obstáculo para acceder a dichos lugares.
  - En el caso de que una edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de preferencia de composición (cornisas, aleros, impostas, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.
- Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos
  - Se deberá fomentar la implantación progresiva de la recogida selectiva.
  - Se exige para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.

    Se analizará la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores. Con el fin de reducir la afección a las superficies del viario público y mejorar la integración visual, se incluye la obligación de estudiar la posibilidad de implantar sistemas enterrados al objeto de evitar impactos paisajísticos por la movilización de las fracciones de dichos residuos que puedan ser arrastradas por el viento e impactos ambientales por la presencia de vectores ligados a vertederos de materia orgánica no controlada.
- Eficiencia energética
  - Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir el modelo constructivo bioclimático, de manera que aumentando su eficiencia energética favorezca al entorno.
  - En cuanto a la iluminación natural en el diseño de las edificaciones, la iluminación diurna deberá ser básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional y de emergencias para las horas diurnas.
  - El alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.
- Modelo constructivo bioclimático

  Se fijan los siguientes criterios para cumplir con el modelo constructivo bioclimático:

  a) Medidas relacionadas con el diseño de edificios:
  - La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Asimismo hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de las viviendas con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.

CVE-2011-1810

- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable con relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán los edificios con criterios que mejoran su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. La mejor orientación para captar la máxima radiación solar en el invierno y la menor en el verano es la Sur. En el caso de las viviendas unifamiliares con una orientación Sur y Norte, lo más recomendable es que los huecos de las ventanas sean mayores en la zona Sur y menores en la zona Norte. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tengan en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.
- Se deberán tener especial precaución en el asilamiento térmico de los cerramientos del edificio porque un mal aislamiento provoca una pérdida de energía de hasta un 20 %.
- Fomentar el uso de las lámparas de inducción por su larga vida útil en las viviendas, tanto para iluminación interior como exterior.
- Para integrar con el entorno se establecerán medidas bioclimáticas que además permiten gestionar eficazmente los recursos, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

b) Estrategias bioclimáticas para el espacio exterior.

Materiales:

- Los acabados de los espacios exteriores deberán ser de una composición permeable, para permitir la infiltración de las aguas de lluvias y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Se favorecerá la reflexión de la radiación solar para acondicionar los espacios al aire libre; por ejemplo, superficies de praderas de hierba, tierra natural, gravas, arenas o enlosados de piedra. Las superficies asfaltadas se reservarían exclusivamente para las zonas de tráfico rodado, por su escaso albedo y nula permeabilidad. Los caminos peatonales se podrían configurar con terrizos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.
- Las especies vegetales para las zonas verdes más aconsejables son las autóctonas. Las densidades serán moderadas, ya que no es necesario el aporte de humedad de la vegetación para el microclima urbano. Muy importante que se localicen las especies de hoja caduca junto a las áreas edificadas para no impedir el soleamiento invernal y para permitir la protección solar en verano.
- Se deberían tener en cuenta las sombras arrojadas sobre los espacios libres urbanos en el invierno y en el verano para acondicionarlos pasivamente y asignarles un uso con respecto a las distintas épocas del año.

Las condiciones para las superficies adyacentes a las edificaciones deberían ser:

- Captar radiación solar directa y reflejada por las edificaciones estableciendo una obstrucción solar máxima que relaciona la altura de la edificación con los anchos de las calles con el objetivo de que existan al menos dos horas de sol en las condiciones más desfavorables como lo es el solsticio de invierno en las plantas bajas de las edificaciones.
- En algunos casos se podría utilizar concreto en las superficies adyacentes a las edificaciones para poder mejorar las condiciones de radiación solar directa de las plantas bajas.

c) Estrategias bioclimáticas para el espacio interior:

Las condiciones de las piezas habitables donde se desarrollarán las actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas, deberían ser las siguientes:

- Disponer de huecos de ventilación e iluminación abiertos sobre la red viaria o espacio libre público, o patio de manzana o parcela.
- Cada espacio habitable debería tener garantizada como mínimo una renovación de aire por hora mediante ventilación natural o asistida.

CVE-2011-1810

- Se aconseja la disposición de sistemas de captación, acumulación y redistribución de calor en las fachadas con orientación al Sur, para aprovechar la radiación solar directa y mejorar el acondicionamiento interno de las piezas habitables.
- Las cubiertas y los forjados deberían estar asilados térmicamente.
- Todas las ventanas deberán tener las carpinterías estancas y con doble acristalamiento. Sus dimensiones serán mínimas o nulas en la fachada Norte, medias en las orientaciones Este u Oeste y la mayor dimensión la deberían tener en la fachada Sur.
- Protección exterior de todos los huecos con contraventanas, para evitar las pérdidas de calor por los acristalamientos.
- Disposición vertical de los huecos ya que permite, con la misma superficie, una mayor penetración de la radiación solar hasta un fondo edificado mayor.
- Acumulación energética en los muros de cerramientos, siendo aconsejables desfases de más de diez horas para poder contrarrestar las horas nocturnas de las épocas invernales. Este sistema se debe complementar con un sistema de ventilación natural para que en el verano son se produzcan sobrecalentamientos al interior de la edificación.
- Se deberían emplear asilamientos en los cerramientos, siendo más efectivos si se colocan en la parte exterior de los muros.
- Integración paisajística de la edificación para disminuir los impactos visuales sobre el territorio.

▪ Alumbrado público

- En el alumbrado público se utilizarán luminarias y lámparas que cumplan con los requisitos establecidos en los programas de prevención de la contaminación lumínica.
- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

  En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILIMUNACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:
  - El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.
  - En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisito fotométricos específicos que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.
  - El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
  - En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B,* del Reglamento de Eficiencia Energética.
  - Para obtener la clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales,…), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D, y la Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
  - En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado *3.7. Alumbrado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.

- En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.

- Uso eficiente del agua

  Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:

  - El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
  - Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
  - Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

d) PROGRAMA DE SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS DEL PGOU:

El programa de supervisión servirá para verificar la correcta aplicación del PGOU, comprobar si se tienen en cuenta las medidas de mejora ambiental así como si se dan otros impactos ambientales significativos diferentes a los previstos y asumidos.

Por lo tanto, el Programa de Vigilancia Ambiental (de supervisión de los efectos del PGOU) debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras indicadas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental ya que muchos de los efectos se estiman de manera predictiva. Del mismo modo, se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que en un estado apriorístico no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.

Por tanto, podemos resumir los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en los siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes asignadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Memoria Ambiental.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras propuestas son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fueran lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

FASE PRELIMINAR.

Se realizará un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental y en lo que se dictamine en la Memoria Ambiental, con objeto de realizar un Informe Preliminar, donde se establezcan de forma clara los siguientes aspectos:

- Acciones con mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto.

- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en la EIA y aquellas derivadas de las distintas Administraciones Autonómicas y Locales.
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental.

FASE DE EJECUCION.

Durante la fase de ejecución se procederá al control de la aplicación de todas las medidas protectoras especificadas en el ISA y en su caso, de aquellos que se especifiquen en la Memoria Ambiental.

El desarrollo del Programa de Vigilancia durante la Fase de Ejecución del proyecto conllevará la elaboración por la Dirección Ambiental de una serie de informes periódicos, que serán remitidos al Órgano con competencia en materia ambiental y/o a la Administración Local con competencia que lo solicite.

De esta forma, con una periodicidad anual, se elevarán informes de seguimiento de la ejecución en los que se contemplarán al menos los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas propuestas y, en su caso, los problemas detectados, siendo de gran importancia el reflejar en dichos informes la detección, en su caso, de impactos no previstos. Además en el informe se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

- Grado de eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
- Evaluación de las medidas adoptadas anteriormente, adjuntando material fotográfico.
- Nuevas medidas a adoptar, basadas en los posibles desvíos de impactos no detectados anteriormente o en la corrección de las medidas propuestas por resultar éstas ineficaces.

Siempre que se detecte alguna afección al medio, de carácter negativo, la cual no haya sido prevista y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

Se incorporan los siguientes condicionantes para el Seguimiento Ambiental:

a) Con el fin de facilitar la gestión del Programa de Seguimiento Ambiental (en adelante PSA) de forma eficiente, se recomienda el diseño una única plataforma en la que se integre la información sectorial sobre el conjunto de aspectos ambientales objeto de control y que se establezcan los protocolos que garanticen que cada promotor particular aporte los datos pertinentes para el seguimiento ambiental en el ámbito de su actuación.
b) El promotor, a través de los resultados del Plan de Seguimiento Ambiental, podrá proponer otras medidas preventivas, correctoras o compensadoras que, en caso de suponer un cambio significativo respecto a las inicialmente establecidas, deberán ser informadas favorablemente por la *Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.*
c) El Programa de Seguimiento Ambiental será particularizado por los distintos Proyectos de Urbanización y Ejecución. En el caso de los Sectores urbanizables con ordenación detallada, serán los respectivos Planes Parciales los que recogerán las previsiones exigidas para el seguimiento ambiental. En todos los casos deberá recogerse expresamente en los respectivos presupuestos la dotación económica necesaria para asegurar su correcta ejecución tanto para la fase de obra como de explotación.
d) Para todas las obras, tanto del Proyecto de Urbanización como de los diferentes Proyectos Técnicos de desarrollo, la Dirección de Obra deberá disponer de una asistencia facultativa específica que actuará a modo de Dirección Ambiental. Con carácter de mínimos, el personal asignado a dicha asistencia facultativa estará formado por un Técnico ambiental colegiado y, en caso de haber movimientos de tierra, un Técnico habilitado por el Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

CONTROLES A REALIZAR.

1) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los residuos sólidos de las obras.
- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera.

- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado, según las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro.
  - Se realizará un seguimiento de los mismos durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.20.8.- Protección frente a ruidos y vibraciones.
  - Niveles de inmisión acústica. Población afectada por niveles de ruido superiores a los umbrales legales.
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: artículo 9.21.7.- Protección el sistema hidrogeológico, artículo 10.24.2.9.- Evacuación de aguas residuales y artículo 10.24.2.10.- Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros). El artículo 9.20.5.- Vertidos de residuos sólidos, recoge que sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza complementaria del Ayuntamiento de Medio Cudeyo sobre recogida de residuos. Se determinará:
  - El volumen (Tn) de residuos generados y gestionados, y el porcentaje de los mismos que se recicla o reutiliza.
  - La generación de residuos urbanos (kg/habitante y año) y porcentaje respecto al total destinado a vertedero, incineración, compostaje y reciclaje.
- Control de las actividades extractivas. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.21.2.- Explotación de minas y canteras.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales. Se realizará un seguimiento de los niveles de inmisión de contaminantes, de tal manera que se comparen los resultados obtenidos no sólo con la legislación referida en las ordenanzas, sino respecto a la normativa europea en esta materia, y en concreto, respecto a los niveles de calidad del aire que se definen en las Directivas 1999/30/CE, en cuanto a las partículas PM10, y el dióxido de azufre, y la Directiva 2000/69/CE, en cuanto al monóxido de carbono. Se atenderá a lo establecido en las ordenanzas: Artículo 9.20.4.- Protección contra la contaminación atmosférica.
- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística.
- Control de la contaminación lumínica. Se deberá tomar las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación lumínica. Las nuevas luminarias que se instalen deberán ser de foco dirigido hacia el suelo, con pantallas que eviten la dispersión de la luz por encima de la horizontal de la luminaria, evitando en cualquier caso las farolas de tipo globo. Las nuevas luminarias serán de bajo consumo. Se determinará:
  - El número de luminarias con sistema de ahorro de consumo y reducción de la contaminación lumínica, y % respecto al total instalado.

CVE-2011-1810

- La superficie que no cumple con los objetivos de calidad lumínica establecidos.

- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
- Control de la demanda de agua (m^3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO2, SO2, CO, PM10 y O3) y valores superados, así como posibles focos.
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,…..).
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.

3) Además, de acuerdo con las disposiciones de la Memoria Ambiental, el programa de seguimiento de los efectos del Plan se complementará con controles sobre los siguientes aspectos:

- Sobre los objetivos y estrategias del Plan.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras especificadas en el ISA y en la presente Memoria Ambiental.
- Sobre la ejecución de las medidas correctoras que se definan para los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan.

DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA A SEGUIR EN CADA UNO DE LOS CONTROLES.

Se tendrá especial atención en lo referente a la toma de datos y muestras (distribución espacial, periodicidad, etc.) y su posterior análisis. En particular para cada uno de ellos se establece la Entidad responsable del control, el Nº controles, la comprobación, las incidencias y denuncias.

2) Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas o infraestructurales:

- Control de polvo sobre la vegetación, fauna y población en los alrededores de las obras y control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de la aparición de procesos erosivos:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los residuos sólidos de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento

CVE-2011-1810

- Incidencias y denuncias: Expediente municipal.

- Control de los vertidos líquidos procedentes de la maquinaria o de las obras:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control del medio hidrológico, para prevenir la contaminación del suelo, los cauces fluviales y las aguas subterráneas:
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Semanal
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones de gases y partículas a la atmósfera:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento y D. de Obra.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de la cantidad y clasificación de los residuos de la construcción y demolición realmente generados y porcentaje reciclado, reutilizado o adecuadamente gestionado.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual. Se seguirán las previsiones del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición. Los tipos de residuos se codificarán con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, o norma que la sustituya.
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control del volumen (Tn) de tierras generadas y gestionadas, y porcentaje del mismo que se reutiliza.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la superficie objeto de restauración, ajardinamiento o integración paisajística.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la inversión en medidas ambientales.
  - Entidad responsable del control: D. de Obra.
  - Nº controles: Mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente municipal.
- Control de la cantidad de materiales con ventajas ambientales (reciclados, reciclables, reutilizados, con ecoetiqueta, biodegradables, de menores emisiones,...) respecto al conjunto general de materiales de cada Proyecto.
  - Entidad responsable del control: Dirección de Obra.
  - Nº controles: Bimensual
  - Comprobación: Ayuntamiento

CVE-2011-1810

- Incidencias y denuncias: Expediente municipal.

2) Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros):
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las actividades extractivas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente ante M. Ambiente
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: trimestral
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: mensual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control e inspección de las actividades sometidas a la Memoria Ambiental o Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: único
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística:
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

CVE-2011-1810

- Control del consumo eléctrico de la red municipal de alumbrado.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la cantidad y porcentaje de ahorro del consumo eléctrico.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la demanda de agua (m3 por habitante equivalente al trimestre y al año).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control en las pérdidas en red de abastecimiento (% sobre la demanda total).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del número y superficie de zonas de infiltración, urbanismo de bajo impacto o de drenaje sostenible integradas en la trama urbana.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del Índice de calidad del aire de las distintas zonas características de las áreas pobladas.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población, en número y % respecto del total, expuesta a concentraciones de algún contaminante que rebase los límites legales en una o varias ocasiones. Identificar los contaminantes (NO2, SO2, CO, PM10 y O3) y valores superados, así como posibles focos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la inversión en medidas de mejora ambiental (integración paisajísticas, plantaciones,…..).
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control de la población y % de población con acceso adecuado a modos de transporte sostenible y a espacios o servicios urbanos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual
  - Comprobación: Ayuntamiento
  - Incidencias y denuncias: Expediente Municipal
- Control del % de población clasificada por la accesibilidad a sistemas de recogida selectiva de residuos.
  - Entidad responsable del control: Ayuntamiento.
  - Nº controles: anual

CVE-2011-1810

- Comprobación: Ayuntamiento
- Incidencias y denuncias: Expediente Municipal

Para las actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos el programa de seguimiento ambiental se establecerá en los estudios y documentación requeridos para dichos procedimientos.

Todas las actuaciones de carácter industrial y aquellas con IMPACTO SEVERO cuyos proyectos no estén sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental específicos por aplicación de la legislación ambiental vigente, deberán justificar el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras de acuerdo al siguiente programa:

1) En su desarrollo: en los planes (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística...) y proyectos de actuación.

2) En su ejecución: mediante un informe medioambiental a la finalización de las obras de urbanización y/o edificación.

En los informes de control ambiental exigidos se incluirán los siguientes datos mínimos:

- El grado de cumplimiento de las prescripciones ambientales en las actuaciones.
- La verificación de que las previsiones del Estudio de Impacto Ambiental han sido adecuadas y precisas.
- La detección de diferencias significativas en la magnitud de los impactos y la aparición de impactos no previstos.
- La implantación de las medidas protectoras.
- La aplicación de las medidas correctoras y el cumplimiento adecuado de su función.

Las medidas que sean impuestas de acuerdo al programa de control y seguimiento ambiental deben ser consideradas como obligaciones de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos afectados, como cualquier obra de urbanización y con su mismo régimen.

En todo caso se considera que los servicios técnicos del Ayuntamiento, como órgano que controla el desarrollo del planeamiento urbanístico, debe ser el órgano municipal que realice el seguimiento y control de las medidas previstas en el Estudio de Impacto Ambiental. En este sentido dicho órgano exigirá los informes anteriormente citados con el objetivo de comprobar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.

En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo controlará la eficacia de las medidas ambientales, que es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

e) ASPECTOS A CONSIDERAR EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Condiciones de los distintos Instrumentos de Planeamiento de desarrollo del PGOU (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Edificación, etc.:

- Los distintos Instrumentos de Planeamiento que sean redactados para el desarrollo de las áreas residenciales incluirán, entre sus determinaciones respecto a las condiciones de edificación de las nuevas viviendas, las medidas necesarias para minimizar el ruido ambiental en el interior de las viviendas.
- Establecerán la correcta gestión de los excedentes de tierras inertes procedentes de la excavación, que conllevará su destino a las localizaciones previstas a tal fin en el PGOU o a un depósito autorizado y adecuado para las mismas.
- Contendrán medidas destinadas a disminuir las demandas de agua y saneamiento inducidas por las nuevas construcciones, urbanizaciones y usos.
- Concretarán las medidas de eficiencia energética en la edificación y minimización de la contaminación lumínica.
- Contendrán determinaciones y medidas dirigidas a obtener un adecuado soleamiento y ventilación natural de las edificaciones y espacios libres.
- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables, deberán detallar el sistema de recogida de residuos sólidos, los cuales han de ampliarse a la totalidad de los terrenos a urbanizar.

CVE-2011-1810

- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural del Macizo de Peña Cabarga. Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta al Espacio Natural Protegido deberá obtenerse la preceptiva autorización de la Dirección General de Biodiversidad.
- Las superficies incluidas en el ámbito del LIC Río Miera que se solapen con otras situadas en la misma u otras parcelas, computarán a efectos de edificabilidad, si es el caso, pero no podrán ser urbanizadas ni construidas. Además, en dicha superficie no se podrán construir cerramientos que puedan comprometer la continuidad ecológica del corredor fluvial que constituye el LIC RIO MIERA, debiendo someterse a la consideración de las autoridades competentes en materia de Red Ecológica Europea Natura 2000. En cualquier caso, no se permitirán las obras de carácter permanente dentro del LIC RIO MIERA (E51300015), salvo aquellas de interés público que haya que ubicar necesariamente en este tipo de suelos. En lo relativo a la protección de cauces, lo establecido en las ordenanzas prevalecerá sobre lo establecido en los planos, en caso de discordancia entre ambos.
- Para el caso de los Proyectos Técnicos o Estudios de Detalle de ejecución del PGOU es de obligatorio aportar la documentación ambiental que se detalla en estas ordenanzas como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.
- Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de explotación, deberán contar con su identificación y su valoración económica en el presupuesto de los diferentes Planes Parciales, Estudios de Detalle o Proyectos Técnicos de desarrollo. También el Programa de Seguimiento Ambiental será presupuestado como una unidad independiente.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, los Proyectos de Urbanización, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Ejecución, incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones urbanas de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto.
- En las ordenanzas se incluye, la exigencia para los Estudios de Detalle y los Proyectos de ejecución, la presentación en su documentación de un estudio determinando el tipo y cantidad de residuos generados, con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito. Se deberá analizar la ocupación espacial necesaria para la colocación del sistema de contenedores.

f) INCLUSION EN LA NORMATIVA Y PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.

En la normativa de los instrumentos de desarrollo, y/o en los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de edificación y urbanización, se deberán recoger las medidas protectoras y correctoras y el programa de vigilancia y control del Informe de Sostenibilidad Ambiental, completados en función de las determinaciones de la Memoria Ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico del Plan. Además, todas las medidas protectoras y correctoras y los controles de seguimiento que deban incorporarse a cualquiera de los instrumentos de desarrollo y/o proyectos, lo serán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas y actuaciones que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos; para las que no se puedan presupuestar se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones."

…/…

"ARTICULO 2.4.3.11.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Planos a escala mínima 1/1.000 en el que se fijen claramente los límites de las obras se proyectan ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el PGOU hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese.

2.- En los proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en los planes de obras y en el presupuesto general.

3.- En los Proyectos de urbanización se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4.- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un apartado de regeneración y paisajismo y un proyecto de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica."

…/…

"ARTICULO 2.7.6.30.- DISPOSICIONES COMUNES PARA TODO TIPO DE PROYECTOS.

1.- Todos y cada uno de los documentos del proyecto, deberán estar firmados por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- El solicitante o su mandatario, firmará la conformidad en todos y cada uno de los documentos del proyecto.

3.- Todas las firmas dispondrán del correspondiente pie de firma.

4.- Se entregarán el número de ejemplares reglamentariamente exigibles para su tramitación.

5.- Solamente los proyectos de urbanización, podrán comprender fases de ejecución diferenciadas, debiendo, en los restantes casos, tramitar un proyecto por fase.

6.- Tanto en los Proyectos de Urbanización como de Ejecución se incluirá el Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición."

CAPITULO 21. PROTECCION DEL PAISAJE.

ARTICULO 9.21.1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PAISAJE.

1.- Estas Normas serán de aplicación en todo el territorio municipal sin perjuicio del régimen específico que corresponde a las áreas de Suelo rústico.

2.- Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a aquél Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza, con especial atención al arbolado autóctono.

3.- Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, agropecuarias, grandes industrias, etc.), que se prevea pueda alterar sustancialmente el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará acompañar a la solicitud de licencia un Informe Ambiental.

ARTICULO 9.21.2.- EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS.

Se prohíben la implantación de nuevas actividades en todo el término municipal.

La Restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas en tiempo pasado o al finalizar su autorización, se atendrá a lo estipulado en el Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre.

Se admiten como posibles usos posteriores, según sea su localización en zonas rurales, los siguientes:

- Reconstrucción del terreno agrícola, repoblación vegetal, pantallas visuales.
- Parques, aparcamientos; zonas deportivas, de esparcimiento y ocio.

ARTICULO 9.21.3.- INTEGRACION PAISAJISTICA DE CARRETERAS Y CAMINOS.

1.- Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2.- Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras o variantes a los trazados actuales, los tramos abandonados deberán ser acondicionados para nuevos usos (zona de servicios, aparcamiento, giro, etc.) o, en caso contrario, se procederá a su demolición y revegetación.

3.- Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, recomendándose mantener, asimismo, la pavimentación tradicional.

4).- No podrá considerarse terminada la construcción de nueva vialidad (y también las rectificaciones, variantes, acondicionamientos, etc.), sin que se ejecuten las correspondientes siembras, plantaciones, etc., que permitan mitigar los impactos visuales y sonoros.

ARTICULO 9.21.4.- INTRUSION VISUAL.

1.- Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras), cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, altere la percepción visual desde las vías públicas inmediatas o espacios públicos inmediatos, de elementos incluidos en el Catálogo de Edificación de Interés o Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General.

2.- Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de medidas correctoras) la concesión de licencia de construcción, que fuera autorizable, en Suelo rústico cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.

3.- Se prohíbe todo tipo de publicidad: anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, etc., de carteles, vallas publicitarias, etc., que altere el paisaje.

ARTICULO 9.21.5.- PROTECCION DE MASAS FORESTALES AUTOCTONAS.

1..- Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala, salvo disposición reglamentaria.

2.- Se prohíbe la tala de cualquier ejemplar de árbol de gran porte de cualquier otra especie. Si, con carácter excepcional, fuera precisa su tala, se requerirá la autorización previa del Ayuntamiento.

3.- Están especialmente protegidos los ocho ejemplares de Árboles singulares, incluidos en el Inventario Abierto de Árboles Singulares de Cantabria por orden 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca que se señalan en los planos:

Nº	Especie	Localidad	X - UTM	Y - UTM
157	Cryptomeria japónica	Anaz	438.916	4.801.626
158	Laurus nobilis	Anaz	438.972	4.801.653
159	Araucaria araucna	Anaz	438.894	4.801.577
160	Eucaliptus globulus	Anaz	438.842	4.801.623
161	Eucaliptus globulus	Anaz	438.859	4.801.605
180	Magnolia grandiflora	Anaz	438.871	4.801.582
181	Liriodendron tulipifera	Solares	438.871	4.804.096
183	Cedrus atlántica	Solares	Al lado del anterior (181)	

4.- Igualmente se señala en los planos con el número MC-1 el ejemplar "La Encinona" (UTM 439.469, 4.801.651) en Anaz.

5.- Para la parte del Parque del Macizo de Peña Cabarga, declarado mediante el Decreto 81/1989, que se

encuentra dentro del término municipal de Medio Cudeyo, se debe tener en cuenta la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria referente a los espacios naturales protegidos de Cantabria y en particular la conservación de las espacies naturales del mencionado espacio.

6.- En el Municipio de Medio de Medio Cudeyo se señala la existencia de tres Montes de Utilidad Pública, que son:

- M.U.P. "De Vicente, Palacio y Ambuena", número 315 del Catálogo, de la pertenencia de las Juntas Vecinales de Hermosa y Ceceñas.
- M.U.P. "Cotillo, Los Cuetos y otros", número 316 del Catálogo, de la pertenencia de la Junta Vecinal de Sobremazas.
- M.U.P. "Cabarga", número 317 del Catálogo, de la pertenencia de la Junta Vecinal de San Vitores.

ARTICULO 9.21.6.- RESTAURACION O ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.

Se denomina restauración de terrenos a las obras encaminadas a la reparación, reposición o acondicionamiento de una zona que ha sufrido deterioro como consecuencia de la acción del hombre o fenómenos naturales extraordinarios con el propósito de devolverla a un estado compatible con el medio natural al que pertenece. La restauración comprende obras de movimiento de tierras y revegetación.

Salvo que los movimientos de tierras estén integrados en proyectos de urbanización, de edificación o de infraestructuras, solo se autorizarán a los efectos de restauración o acondicionamiento de terrenos, con la consideración y efectos de Obra Mayor.

La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro de los diferentes proyectos que se ajusten a este PGOU, así como los residuos y escombros sobrantes de obras de dichos proyectos, deberán ser retirados a un vertedero controlado autorizado.

En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales, los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.

ARTICULO 9.21.7.- PROTECCION DEL SISTEMA HIDROGEOLOGICO.

a.) El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Reglamento correspondiente y/o las más restrictivas que pudiera establecer el Reglamento municipal de vertidos de aguas, de modo que quede garantizada la no contaminación de capas freáticas y de aguas superficiales.

b.) Se prohíbe cualquier tipo de edificación situada en zonas inundables en avenidas de periodo de retorno de 500 años, de cualquier curso fluvial. Para cualquier actuación en las márgenes se deberá obtener la autorización correspondiente de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Norte.

c.) El desarrollo de los distintos Suelos Urbanizables deberá ajustarse a la legislación vigente, especialmente en lo referente a los deberes de los propietarios del suelo urbanizable de realizar y cargar con los costes que supongan las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación pretendida y las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas que imponga la dimensión, densidad e intensidad de uso que aquella genere.

d.) Se garantizará el control de la calidad de las aguas residuales procedentes de los suelos destinados a actividades productivas, debiéndose elaborar el correspondiente Reglamento de Vertidos, que garantice que los vertidos puedan ser tratados eficazmente por el sistema depurador existente. En el caso que, debido al carácter de los vertidos, la depuración no pueda llevarse a cabo de forma apropiada y eficaz por el sistema depurador usual, las empresas deberán contar con su propio sistema depurador, y los lodos procedentes del mismo, serán debidamente evacuados de acuerdo con la legislación vigente.

ARTICULO 9.21.8.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS INERTES.

Se dispondrán dos áreas (área especial 1 en la actual cantera "El Castillo" y área especial 3 al borde de la A-67 en Sobremazas) destinadas al vertido de residuos inertes generados en el Municipio. El Proyecto de implantación deberá someterse al correspondiente procedimiento de autorización Ambiental.

CVE-2011-1810

ARTICULO 9.21.9.- ENMASCARAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LAS ACTUACIONES INDUSTRIALES.

Con el fin de minimizar los impactos paisajísticos de las futuras construcciones y demás actuaciones que vayan a llevarse a cabo como consecuencia del desarrollo del PGOU, se dará cumplimiento a las disposiciones legales, especialmente a las normas de aplicación directa sobre protección del paisaje.

En cumplimiento de la normativa vigente referente a la necesidad de limitar los impactos visuales de las instalaciones industriales mediante la utilización de pantallas vegetales, es obligatorio que todo suelo industrial que vaya a desarrollarse, cuente con un Proyecto de Pantalla Vegetal, que en su contenido mínimo deberá ajustarse a lo siguiente:

1) Será necesario que en torno a las naves industriales que se ubiquen en dichos suelos se realice un Proyecto de Pantalla Vegetal. La revegetación deberá realizarse en la totalidad del perímetro de las naves, excluidos los accesos.

2) En cada caso deberá realizarse una plantación de especies arbóreas y arbustivas de la zona, siguiendo el siguiente condicionado:

a) En la línea de plantación más próxima al edificio: especies arbóreas cada 2 metros. Separada de esta línea en 1 metro y al tresbolillo, la segunda línea de plantación con especies arbustivas cada 2 metros.

b) Especies que serán plantadas: Las especies que se utilizarán para estas plantaciones deberán ser las propias de la zona (pertenecientes a la serie fitosociológica de la zona) para así favorecer su crecimiento y limitar al máximo los cuidados que deban dedicarse a su mantenimiento.

c) Conservación de las plantaciones: Los setos de vegetación que se planten en torno a las edificaciones industriales siguiendo las indicaciones anteriores deberán mantenerse durante toda la vida útil de la edificación industrial. Dado que lo que se pretende con esta medida es una labor de enmascaramiento de las actuaciones, será necesario que la vegetación sea mantenida de forma permanente.

ARTICULO 9.21.10.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

1) Si durante los diferentes trabajos de ejecución de los proyectos derivados del PGOU, apareciera un yacimiento ó cualquier hallazgo que se considere pudiera contener significado arqueológico, deberán paralizar cautelarmente las labores que pudieran afectarle, y remitir inmediata información del hecho al Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Deporte, para su valoración e indicación de las actuaciones precedentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria.

2) Dado que en el término municipal de Medio Cudeyo se localizan numerosos yacimientos arqueológicos (localizados en los planos), se debe realizar seguimiento arqueológico en todas las obras que conlleven movimiento de tierras en las inmediaciones de los detectados.

El patrimonio arqueológico de Medio Cudeyo queda recogido en el Inventario Arqueológico Regional o Carta Arqueológica de Cantabria. Los yacimientos arqueológicos pertenecientes al Municipio de Medio Cudeyo son:

Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
Los Moros	San Salvador	435,361	4,804,924	-
Los Moros	San Salvador	435,379	4,804,976	-
Los Moros II	San Salvador	435,367	4,804,949	-
Junto a los Moros	San Salvador	435,326	4,804,916	-
Los Murciélagos	San Vitores	437,676	4,802,234	-
Los Murciélagos II	San Vitores	437,681	4,802,256	-
Santibáñez II	San Vitores	437,692	4,802,396	-
Los Moros	San Vitores	437,87	4,802,396	-
La Prementera	Sobremazas	438,885	4,803,138	-
La Prementera II	Sobremazas	438,973	4,803,080	-
Promontorio I	Sobremazas	438,833	4,803,950	-

CVE-2011-1810

Nombre principal	Localidad	UTM-X	UTM-Y	Z
Promontorio II	Sobremazas	438,822	4,803,944	-
Promontorio III	Sobremazas	438,809	4,803,939	-
La Graciosa	Sobremazas	439,27	4,803,689	-
La Graciosa II	Sobremazas	439,266	4,803,688	-
Los Calderones	Sobremazas	438,878	4,803,063	-
Espeñas	Solares	440,247	4,804,251	-
La Matorra I	Solares	440,054	4,803,398	-
La Matorra II	Solares	440,092	4,803,398	-
Solares	Solares	440,1	4,803,800	-
Pico Castillo	Solares	439,271	4,803,894	-
Sta. Mª de Valdecilla	Valdecilla	440,543	4,803,470	-
Castilnegro	Medio Cudeyo	434,999	4,802,585	439

Según lo dispuesto en el artículo 89.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración. Los terrenos que se emplazan en estos yacimientos quedan sujetos a un régimen de uso que debe supeditarse a la legislación de Patrimonio Cultural y ser tutelado por las autoridades regionales en la materia.

Asimismo, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, artículo 94.1, se tendrá en cuenta tanto el Patrimonio Arqueológico conocido como el no conocido o presunto.

ARTICULO 9.21.11.- ESPECIES PROTEGIDAS Y CONDICIONANTES DE SU PROTECCION.

1.- En el ámbito territorial del municipio de Medio Cudeyo se encuentran las siguientes especies protegidas:

ESPECIE	Régimen de Protección
Ranita de San Antonio (Hyla arborea)[1/3]	Vulnerable/Anexo IV
Alimoche común (Neophron arborea) [1/2]	Vulnerable
Murciélago de herradura mediterráneo (Rhinolopus euryale)[1/3]	Vulnerable/Anexo II
Murciélago grande de herradura (R. ferrumequinum)[1/3]	Vulnerable/Anexo II
Murciélago de cueva (Miniopterus schreibersil)[1]	Vulnerable
Murciélago ratonero forestal (Myotis bechsteini)[1/3]	Vulnerable/Anexo II
Cantabrogeus luquei[1]	Vulnerable
Sapo partero común (Alytes obstetricans)[3]	Anexo IV
Lagartija roquera (Podarcis muralis)[3/4]	Anexo IV/IE

[1] Decreto 120/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
[2] Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres.
[3] Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
[4] Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

2.- Previamente a la realización de cualquier Plan o Proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a estas especies, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación a la presente Dirección General al objeto de valorar su repercusión y, en su caso, emitir el correspondiente informe (en base al art. 36 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria).

3.- Cuando sea preciso por la naturaleza de las actividades previstas, se deberá estar a lo dispuesto en la normativa sectorial competencia de esta Dirección General de Biodiversidad en materia de montes, espacios naturales protegidos, especies protegidas, caza y pesca:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

CVE-2011-1810

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Ley de Cantabria 3/2007, de 4 de abril, de Pesca en Aguas Continentales.
- Ley de Cantabria 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria.

CVE-2011-1810

TITULO DECIMO.
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 22.- DEFINICIONES.

ARTICULO 10.22.1.- PARCELA

Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área localizada dentro de un determinado perímetro definido con ayuda de mojones o marcas, según medición del plano topográfico.

ARTICULO 10.22.2.- LINDEROS

Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

ARTICULO 10.22.3.- PARCELA MINIMA BRUTA Y PARCELA MINIMA RESULTANTE.

1.- La Parcela mínima bruta es la unidad mínima edificable. Para poder edificar será obligatorio cumplir el mínimo de superficie. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano consolidado, existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del Plan General. El término parcela mínima empleado en estas Normas se refiere a parcela mínima bruta.

2.- La Parcela mínima segregable es la unidad mínima segregable que puede convertirse en solar independiente susceptible de ser edificado.

ARTICULO 10.22.4.- SUPERFICIES BRUTAS Y NETAS O RESULTANTES.

Se entiende por superficie bruta de un ámbito, sector, unidad de actuación o parcela, a la comprendida dentro de la totalidad de su perímetro.

Se entiende por superficie neta (o resultante) de parcela, la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario público y espacio libre público.

Se entiende por superficie neta (o resultante) de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga; o,
b) La resultante de deducir de su superficie bruta las superficies destinadas a viario público y espacios dotacionales públicos.

Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o unidad de actuación o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento público o infraestructura pública.

Las superficies netas de los sectores se deben entender como superficies para el cálculo de la superficie construible total.

ARTICULO 10.22.5.- FRENTE Y FONDO DE PARCELA

Frente de parcela es la dimensión en contacto con viario público o espacio libre público.

Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima posible entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.

ARTICULO 10.22.6.- ALINEACIONES.

Se entiende por alineación la línea que separa:

- Las superficies destinadas a viales de las destinadas a otros usos públicos o privados.

- Los espacios libres exteriores y las parcelas destinadas a otros usos.
- Las superficies edificables y las que no lo son, dentro de una misma parcela.

ARTICULO 10.22.7.- CLASES DE ALINEACIONES.

Se distinguen las siguientes:

1).- Alineación actual, es la que señala el límite entre, por un lado, los viales o espacios libres públicos y, por otro las demás propiedades.

2).- Alineación oficial, la que define el criterio del Plan General respecto al deslinde de, por un lado, los viales o espacios públicos, por otro, las demás propiedades. Pueden ser:

a).- Alineaciones exteriores, son las que separan:

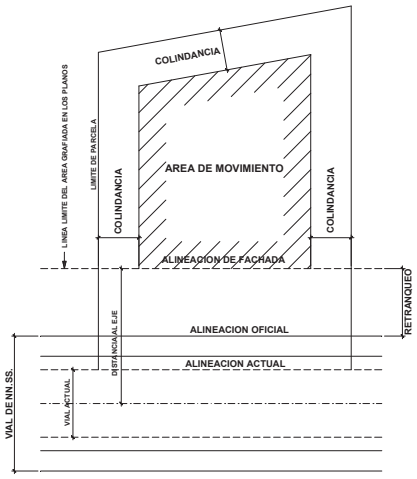
- Las superficies destinadas a viales de otros usos.
- Los espacios libres exteriores (como jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.

b).- Alineación interior, delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana conformando los patios de fondo de parcela o de manzana y espacios libres no edificables interiores, que no sean patio de parcela.

3).- Alineación de fachada, señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados.

4).- Alineación de cerramiento exterior de la parcela o del frente, indica por donde han de discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.

ARTICULO 10.22.8.- RETRANQUEOS.



1.- El retranqueo de fachada indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachada.

2.- El retranqueo de medianeras señala la separación entre la edificación y las medianeras.

ARTICULO 10.22.9.- RASANTES.

1.- Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la acción humana.

2.- Rasante oficial es el perfil longitudinal de la vía, plaza o calle, definida en los documentos oficiales vigentes. Esta rasante será la de referencia cuando la fachada esté situada sobre la alineación de calle, siendo la de Proyecto en los demás casos.

3.- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4.- Rasante resultante o de proyecto es el perfil longitudinal de la vialidad definido en los distintos instrumentos de desarrollo del planeamiento y, también, la rasante natural o su modificación, de acuerdo con dicho instrumento.

La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Plan General. En cualquier caso, deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

Tales modificaciones del perfil natural estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas.
- Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

Cuando, por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de un (1) metro aunque, excepcionalmente, podrá llegar a los dos (2) metros con soluciones constructivas de calidad como mampostería, muros- jardinera, etc.
- Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a un (1) metro por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo acuerdo entre colindantes, en cuyo caso podrá llegar a dos (2) metros, con especial cuidado en la calidad constructiva y visual.

Cuando la pendiente del terreno no permita la construcción clara de semisótano, se permitirá modificar la altimetría del terreno natural con las siguientes condiciones:

a) Se respetarán, estrictamente, las condiciones naturales de la trayectoria de la escorrentía previas a la ejecución del relleno.
b) En el caso de existencia únicamente de semisótano se cubrirán todas las fachadas salvo el tramo destinado al acceso a aquél en el caso de ser independiente del de la vivienda.
c) En el caso de existencia de semisótano y sótano y que éste último tenga acceso independiente de la vivienda, se permitirá dejar libre el tramo del acceso, si bien deberá ejecutarse una pantalla vegetal que impida su visión.
d) En todos los casos, si fuera necesario ejecutar muros de contención, sólo se permitirá el uso de materiales pétreos, rejunteados o no, con la limitación de altura máxima que se autoriza.

La administración, excepcionalmente, valorará otras alternativas en el tratamiento de rasantes en relación a cualquier espacio y situación que rebase las condiciones fijadas, siempre que se asegure los aspectos estéticos y técnicos de las soluciones propuestas.

ARTICULO 10.22.10.- SOLAR.

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como urbano y aptas para la edificación según el Plan General, que cuenten con los requisitos siguientes:

- Estar dotados, como mínimo de acceso rodado debidamente pavimentado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas al colector general municipal y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a que de frente sea pública y tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras (o pavimento de vial compartido) y alumbrado público.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

CVE-2011-1810

ARTICULO 10.22.11.- FONDO EDIFICABLE.

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior.

ARTICULO 10.22.12.- AREA DE MOVIMIENTO.

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

2.- El planeamiento puede definir o acotar el área de movimiento:

- Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento.
- Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios.

ARTICULO 10.22.13.- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION.

1.- Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados. Si, como consecuencia de la adaptación de la edificación existente a la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas fuese necesario ocupar espacios fuera del área de movimiento para ascensores, el Ayuntamiento una vez inspeccionado el correspondiente proyecto técnico en el que se justifique la idoneidad de la solución, podría autorizar la implantación, sin perjuicio de los derechos de terceros, y hasta el límite fijado en el Código Civil. A estos efectos se exceptúan las fachadas que dan a vialidad de P.G.O.U. o invaden la "vialidad mínima".

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

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

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

ARTICULO 10.22.14.- ALTURAS.

1.- Altura de coronación del edificio es la distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de cada una de las fachadas hasta el punto más alto de la cubierta.

2.- Altura máxima o de cornisa es la distancia vertical medida desde el mismo punto hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta. Esta altura es la de referencia en el PGOU.

3.- Altura útil dentro de una misma planta es la distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado de la cara inferior del forjado de techo. 4.- Altura libre es la que resulta al restar de la altura útil, los elementos constructivos, acabados o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, revestimientos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.

5.- Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.

ARTICULO 10.22.15.- ALTURA MAXIMA.

1.- Para la medición de la altura máxima permitida se establecen dos tipos de criterios: Por número de plantas y por distancia vertical en metros.

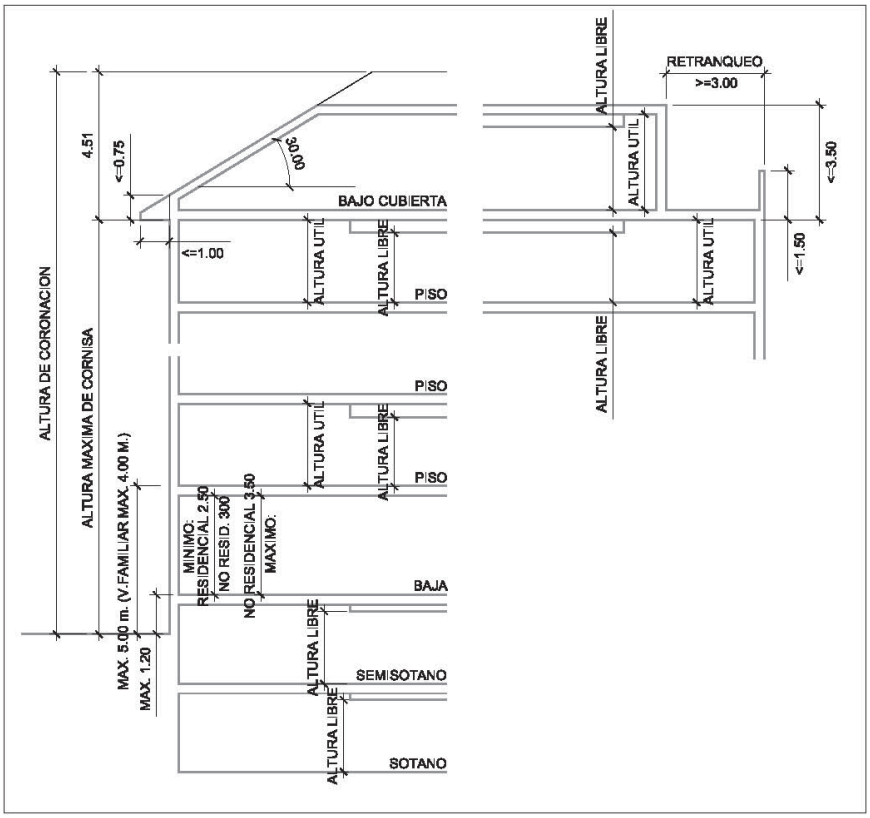
2.- En las calles no horizontales la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 15 m. de longitud y a 7,5 m. del punto de la fachada de cota más baja, si excede de 15 m. de longitud. Si existen varios escalonamientos, la altura se medirá para cada escalonamiento en su punto medio (o a 7,5 m. del punto bajo, según lo anterior).

3.- Cuando la edificación tenga fachadas a calles o espacios libres con distintas rasantes, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Esta altura se podrá mantener en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, quedando toda la edificación por debajo del plano inclinado 45º con la horizontal que pasa por la línea de cornisa frontal al viario o E.L. de la fachada más baja. La medición de la altura se efectuará a partir

CVE-2011-1810

de la cota de la rasante o terreno definitivos, resultante del proyecto de Urbanización. Si hay modificación de las cotas de las rasantes naturales, la variación deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento para su aprobación.

4.- La rasante de referencia será la oficial, cuando la fachada esté situada sobre la alineación de calle y, será la rasante de proyecto, en los demás casos.



ARTICULO 10.22.16.- PLANTAS.

Pueden ser:

a) Planta bajo cubierta: la construida sobre la última planta de piso y bajo la cubierta. Su superficie computable es el 60 % de la última planta de piso autorizada. Esta planta puede denominarse **ático** cuando, con el mismo aprovechamiento, los cerramientos retroceden respecto a todos los planos de fachada, con excepción de las medianerías, en su caso. El bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido.

b) Planta de piso: Es la planta de referencia del PGOU. Está situada por encima del forjado superior de la planta baja. Usualmente, cuando se expresa el número máximo de plantas permitido en las Normas, se refiere a la suma de la planta baja más el número total de plantas de piso.

c) Planta baja: Es la inferior del edificio que tiene el piso a la altura de la rasante del terreno o de la acera, o 1,20 m. como máximo por encima de dicha rasante.

CVE-2011-1810

d) Semisótano: Es la planta cuyo techo se encuentra, solamente en parte de sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura máxima de los Semisótanos por encima del terreno en contacto con la edificación, será de 1,20 m.
e) Sótano: Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación

ARTICULO 10.22.17.- PLANTAS BAJAS.

1.- La altura mínima útil exigible en planta baja será de 3.00 m. a menos que este destinada a uso de viviendas, en cuyo caso podrá ser de 2,5 metros.
2.- La altura máxima útil de la planta baja, en el caso de usos no residenciales, será de 3.50 m. a excepción de los productivos en edificio exclusivo.
3.- No se autorizan los vuelos ni balcones corridos en planta baja.

CAPITULO 23.- CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD.

ARTICULO 10.23.1.- CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD.

1.- La edificabilidad o superficie edificable define la cantidad de edificación atribuida por el Plan General a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo máximo de su derecho a edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por la Ley del Suelo.
2.- La edificabilidad podrá estar limitada por el índice de edificabilidad y por las condiciones de edificación en los casos que así lo indicara la ordenanza específica de cada zona, en cuyo caso, la edificabilidad, a efectos de su valoración o reparcelación, será la menor resultante de la aplicación del índice de edificabilidad y de las condiciones correspondientes.

ARTICULO 10.23.2.- INDICE DE EDIFICABILIDAD.

1.- Expresa la relación, medida en m2/m2, entre la superficie edificable sobre un terreno o solar y la superficie en planta de dicho terreno o solar.
2.- Puede referirse a la situación existente o a la propuesta por el planeamiento.

ARTICULO 10.23.3.- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

1.- Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad las terrazas, estén o no cerradas lateralmente, con excepción de las situadas en el bajo cubierta. El balcón o terraza cuyas dimensiones no excedan a 0,80 m. de vuelo y 3 m. de longitud, no serán computables, ya estén abiertos o cerrados con carpintería de factura tradicional.
2.- También se incluirá la superficie edificada en planta bajo cubierta, a partir de una altura libre de 1,50 m.
3.- Así mismo se computará la edificación existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.
4.- No se computarán los porches, soportales, pasajes cubiertos, retranqueos parciales o chaflanes.
5.- Los sótanos y semisótanos no serán computables.

ARTICULO 10.23.4.- SUPERFICIE EDIFICADA.

La superficie edificada o construida puede ser:

- Por planta: es la de la totalidad de forjado en cada una de ellas, con exclusión solamente de los cuerpos volados que no computen.
- En planta de cubierta: es la del forjado accesible con altura libre de, al menos, 1.80 m., existente entre la última planta y la cubierta.
- Superficie total edificada: es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, excluyendo sótanos y semisótanos que no serán computables a efectos de cálculo de aprovechamiento.

CVE-2011-1810

ARTICULO 10.23.5.- EDIFICABILIDAD DEL VIARIO.

Los viales de propiedad y uso públicos que como tales recojan la el Plan General y aquellos otros que existan en el momento de aprobación de éstas, carecen de edificabilidad propia. Los tramos y porciones de viario de nueva creación por el Plan General o que, de acuerdo con las determinaciones de éstas, deban perder tal condición, tendrán la edificabilidad específica que les otorgue el planeamiento a efectos de aprovechamiento y reparcelación, que será la misma que la expuesta en la zona, para cada margen. Aquellos que hayan sido cedidos gratuitamente para ensanche de viales, con reserva de su aprovechamiento urbanístico, tendrán la edificabilidad propia de la parcela.

CAPITULO 24.- CONDICIONES GENERALES DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION.

SECCION PRIMERA.- GENERALIDADES.

ARTICULO 10.24.1.1.- DEFINICION.

1.- Se entiende por condiciones de urbanización o edificación las normas y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el planeamiento.

2.- Las condiciones aplicables a un lugar determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en este capítulo en la medida en que puedan afectarlo, así como por las disposiciones legales de rango general que sean vigentes, al respecto.

ARTICULO 10.24.1.2.- COMPLEMENTARIEDAD A LAS NORMAS Y ORDENANZAS.

1.- Los aspectos particulares y de definición específica en las condiciones, diseño, calidades, etc., de las obras de urbanización o edificación, se definirán en ordenanzas específicas, complementarias que el Ayuntamiento elaborará en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación del presente PGOU

2.- Las condiciones de urbanización o edificación determinadas en el Plan General podrán complementarse también a través de las figuras de planeamiento que en su virtud se elaboren.

3.- Así mismo el planeamiento que desarrolle al general podrá modificar o concretar las determinaciones del Plan General cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.

ARTICULO 10.24.1.3.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de urbanización o edificación que bajo dicho nombre se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General.

SECCION SEGUNDA.- CONDICIONES HIGIENICAS Y AMBIENTALES

ARTICULO 10.24.2.4.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS USOS.

Las condiciones higiénicas generales aquí recogidas se complementarán con las que se regulan para cada uso compatible para todo el ámbito del Plan General.

ARTICULO 10.24.2.5.- DOTACION DE AGUA.

De acuerdo con el Plan Hidrológico Norte II, las dotaciones mínimas de agua son:

Dotación abastecimiento urbano.

Población permanente	300 l/hab./día.
Población estacional	200 l/hab./día.
Camping	120 l/plaza/día.
Hotel	240 l/plaza/día.
Apartamento	150 l/hab./día.
Chalet	350 l/hab/día.

Dotación cabaña ganadera:

	Estabulada	No Estabulada
Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Porcino	50 l/c.d.	---
Conejos y similares	3 l/c.d.	---
Aves	0,5 l/c.d.	---

Dotación de riego en m3 por hectárea y año:

Plantas/Riego	Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo plástico
Forrajeras	6.800	6.000	---
Hortícolas	3.400	3.200	3.000
Leñosas	4.700	4.000	3.000

CONSUMOS INDUSTRIALES
(m3 por empleado y día)

Química	
Fabricación productos básicos, excluidos los farmacéuticos	16,0
Resto	5,9
Alimentación.	
Industrias, alcoholes, vinos y derivados de harina	0,5
Resto	7,5
Artes gráficas y edición	0,6
Material de construcciones	2,7
Textil	
Textil seco	0,6
Textil ramo del agua	9,2
Transformados metálicos	0,6
Resto de Industria	0,6

Para instalaciones productivas, salvo lo dispuesto sectorialmente, el caudal mínimo será de doscientos metros cúbicos por cada 500 m2 de edificación o instalación y por día.

La presión estática máxima será de sesenta metros de columna de agua y la mínima de veinticinco metros de columna de agua.

ARTICULO 10.24.2.6.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y en virtud de las facultades propias del Plan General, se dispone:

a) El agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia. Así será, cuando no contenga ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia, en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana, y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del anexo I del citado Real Decreto.

b) El agua de consumo humano que se pone a disposición del consumidor deberá cumplir los requisitos de calidad señalados en esta disposición, en el punto en el cual surge de los grifos que son utilizados habitualmente para el consumo humano, para las aguas suministradas a través de una red de distribución, dentro de los locales, establecimientos públicos o privados y domicilios particulares; en el punto en que se pone a disposición del consumidor, para las aguas suministradas a partir de una cisterna, de depósitos móviles públicos y privados; y en el punto en que son utilizadas en la empresa, para las aguas utilizadas en la industria alimentaria.

CVE-2011-1810

c) En la captación del agua para el consumo humano el agua destinada podrá proceder de cualquier origen, siempre que no entrañe un riesgo para la salud de la población abastecida. La dotación de agua deberá ser suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad de la zona de abastecimiento. No se podrá otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anterior citado Real Decreto Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantías sanitarias de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.

d) Todo proyecto de nueva captación deberá contar con un informe sobre las características más relevantes que pudieran influir en la calidad del agua del área de captación, además de:

1. En todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 m), depósito de la red distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor.

2. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la autoridad sanitaria realizará un informe basado en la inspección y en la valoración y seguimiento, durante el tiempo que crea conveniente, de los resultados analíticos realizados por el gestor, de los parámetros que ésta señale.

3. La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos de potabilización previstos en el abastecimiento.

A efectos de realización de obras de abastecimiento, se declaran de utilidad pública las referidas a las infraestructuras grafiadas en los planos correspondientes, así como las obras adicionales necesarias para completar la distribución a cada predio, que no aparecen grafiadas en razón de su propia naturaleza. Tanto los elementos de detalle como los materiales, sistemas de cálculo y diseño, se definirán en las ordenanzas complementarias.

ARTICULO 10.24.2.7.- POZOS.

a) Se cumplirá lo impuesto en el Plan Hidrológico Norte II.
b) Se deberá solicitar al organismo pertinente del Gobierno de Cantabria las correspondientes autorizaciones para la ejecución de pozos y sondeos.
c) Dado que la vigente ley de aguas declara las aguas subterráneas como parte integrante del ciclo hidrológico y dominio público estatal bajo la forma de dominio público hidráulico, encomendando a los Organismos de Cuenca su gestión, de manera similar con la de las restantes aguas superficiales, se deberá solicitar la correspondiente concesión de agua pública o la inscripción de los derechos al uso privativo cuando corresponda.
d) En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas, cuando la extracción de las aguas sea realizada mediante la apertura de pozos, las distancias mínimas entre estos o entre pozos y manantial, serán las que señale el Plan Hidrológico Norte II.
e) En aplicación a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

1.- Se considerarán infracciones administrativas la apertura de pozos y la instalación en los mismos de instrumentos para la extracción de aguas subterráneas sin disponer previamente de concesión o autorización del Organismo de cuenca para la extracción de las aguas.

2.- Se aplicarán multas coercitivas: para garantizar la eficacia de la resolución final que pudiera recaer, podrán adoptarse, con carácter provisional, las medidas cautelares que resulten

CVE-2011-1810

necesarias para evitar la continuación de la actividad infractora, como el sellado de instalaciones, aparatos, equipos y pozos, y el cese de actividades.

f) El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deban someterse.

ARTICULO 10.24.2.8.- DESAGÜES DE PLUVIALES.

1.- El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará de forma que se conduzcan al alcantarillado urbano previsto para la recogida y eliminación de dicha clase de aguas.

2.- De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3.- Se prohíbe expresamente al desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos. Se arbitrarán los sistemas adecuados para que, en su mayoría, las aguas pluviales, nutran el sistema de escorrentías naturales, previa su desconcentración en tanques de tormenta, sin mezcla con otras residuales, discurriendo en zonas urbanizadas en canales libres o entubadas. Se evitará, siempre que sea posible, su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

ARTICULO 10.24.2.9.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

1.- Queda prohibido el verter aguas no depuradas a cauces y viales públicos. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca. En cualquier caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II para los cauces y acuíferos de la zona. La calidad mínima del vertido será:

DBO5	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
NH4	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

2.- Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de tuberías, debiéndose instalar en la cabecera de los distintos tramos un sifón hidráulico inodoro.

3.- En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de cien metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se podrán conducir a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

4.- Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse siempre que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma, por gravedad. El Ayuntamiento valorará otras soluciones adecuadas como depuraciones primarias, bombeos, etc., tendentes al tratamiento y la eliminación de las aguas residuales.

5.- En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa aprobación municipal.

6.- De acuerdo con lo que exijan las Ordenanzas complementarias, las acometidas serán de tubería de hormigón centrifugado, fundición, plástico o fibrocemento y su diámetro estará en función del número de viviendas tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cm. el diámetro mínimo admitido y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida adecuadamente, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado o fundición. Se facilitará un plano detallado a los Servicios Técnicos Municipales del trazado y características de la obra realmente ejecutada. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por los Servicios Técnicos Municipales.

7.- Todas las bajadas de aguas residuales quedarán abiertas en la parte superior, elevándose 1 m. por encima de la cubierta.

8.- Cuando el buen funcionamiento de la red de saneamiento lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.

9.- Las arquetas, cámaras y pozos de registro llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

CVE-2011-1810

10.- La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendido entre un metro por segundo y dos y medio metros por segundo.

ARTICULO 10.24.2.10. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES A POZOS ABSORBENTES.

1.- Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0.3 ml/l
- KMn04: 100 mg/l
- DB05: 25mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenade.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para las aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

2.- La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de lodos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

ARTICULO 10.24.2.11.- HUMOS Y GASES.

1.- Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3.- Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

4.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, obradores, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

6.- Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

- Indice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:
  - En edificios no industriales 0,0
  - En edificios industriales 1,0
  - En zona de industrias o almacenes 1,5
- Indice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:
  - En edificios no industriales 1,0
  - En edificios industriales 2,0
  - En zona de industrias o almacenes 2,5
- Indice de emisión de polvo en Kg/hora:
  - En edificios no industriales 1,5
  - En edificios industriales 1,5
  - En zona de industrias o almacenes 5,0

7.- Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos. En el caso de edificios existentes que no tuvieran más solución que la evacuación por la fachada, como mínimo se exigirá la instalación de filtros electrónicos de carbono, observando el cumplimiento de las otras disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de terceros.

8.- La concentración de contaminantes se regula mediante los baremos establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

9.- La densidad máxima de emisión de contaminantes no sobrepasará los siguientes valores:

a) Emisión total media mgr/m2 en 24 horas 300
b) Emisión total punta mgr/m2 en 1 hora 600
c) Emisión de polvo media mgr/m2 en 24 horas 180
d) Emisión de polvo punta mgr/m2 en 1hora 360

ARTICULO 10.24.2.12.- ILUMINACION Y VENTILACION.

1.- Todo dormitorio, habitación vividera y local de trabajo deberá tener luz y ventilación directa con las solas excepciones autorizadas en esta normativa.

2.- Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados, patios de manzana, patios de luces o parcelas adscritas a la vivienda en tipología unifamiliar.

3.- No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escalera, ni la de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos un tercio de su perímetro.

4.- Podrá sustituirse la ventilación directa en el caso de locales de trabajo mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

5.- Se autorizarán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de basuras, como de despensa, las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

ARTICULO 10.24.2.13.- RESIDUOS URBANOS.

1.- Las agrupaciones de viviendas unifamiliares y los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario (anexa a los aparcamientos), donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento. Esta zona dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

2.- En Ordenanza complementaria se señalarán los elementos que definen estas zonas, que será obligatorio incluir en los proyectos de urbanización. Igualmente, se determinarán los aspectos derivados de la recogida selectiva, tramos horarios de utilización, localizaciones, medidas de protección y otros extremos.

3.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido directo a la red de alcantarillado.

ARTICULO 10.24.2.14.- ENERGIA ELECTRICA. ENERGIAS RENOVABLES.

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2.- Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano, ni por encima de la planta baja.

3.- Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

4.- Cuando, en aplicación de la normativa sectorial sobre el aprovechamiento de energías renovables, se dispongan elementos como paneles, colectores o mecanismos en las cubiertas de los edificios, deberá cuidarse su enmascaramiento, evitándose los brillos y reflejos molestos y cualquier molestia debida a la presencia de elementos móviles.

ARTICULO 10.24.2.15.- COMUNICACIONES.

1.- Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.

2.- Los edificios y las nuevas zonas que se urbanicen deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones. Se tendrá en cuenta la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que indica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

CVE-2011-1810

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la presentación del correspondiente certificado o boletín de fin de obra.

Las antenas colectivas de televisión están integradas en las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, reguladas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

Los proyectos técnicos deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

Dependiendo de la ubicación del edificio, con respecto al centro emisor de la señal de radio o de televisión, de las alturas de los edificios próximos, de las características ortográficas de la zona, etc., puede ser necesario, en los casos en que técnicamente se justifique, instalar mástiles soportes de las antenas de recepción con una altura adecuada para superar los obstáculos inmediatamente adyacentes y conseguir el nivel de señal radioeléctrica suficiente para una óptima distribución de los servicios de radio y televisión en el edificio en cuestión.

3.- Las viviendas en tipología colectiva, contarán con intercomunicación en circuito cerrado con el portal.

4.- Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TV/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva. En estos y en las nuevas zonas que se urbanicen para emplazar viviendas familiares deberá preverse el emplazamiento adecuado de antenas parabólicas.

5.- No se autorizará la instalación de antenas de recepción de cualquier clase en fachadas a vía pública o visibles desde espacio público.

6.- Se estará a lo dispuesto por las leyes y reglamentos vigentes para todos los aspectos relacionados con las comunicaciones.

ARTICULO 10.24.2.16.- GAS Y DEPOSITOS DE CARBURANTE.

Se estará a lo dispuesto por las leyes y reglamentos sectoriales en todo lo referente a canalizaciones de gas. Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

ARTICULO 10.24.2.17.- CLIMATIZACION.

1.- Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir de la fachada tanto exterior como interior o a patio de parcela o manzana, debiendo quedar además no visibles desde la vía pública e integrados en la composición de fachada.

2.- La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por la cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 3,00 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

SECCION TERCERA.- CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA.

ARTICULO 10.24.3.18.- TIPOS DE EDIFICACION.

Exenta: la que está aislada en una parcela, sin contacto con otras colindantes. Igualmente, la edificación que, compartiendo parcela con otras, no mantiene contacto con ninguna fachada de otra edificación.

Adosada: la que está unida o contigua a otra.

Bloque aislado: que comprende a varias viviendas de parecidas características, sin contacto con otras colindantes.

Manzana: que comprende a varias viviendas de parecidas características, rodeada por vialidad o espacios libres.

ARTICULO 10.24.3.19.- EDIFICACION ABIERTA, CERRADA Y ENTRE MEDIANERIAS.

Edificación cerrada, es la que presenta al menos una fachada interior.

Edificación abierta, es la que sólo presenta fachadas exteriores.

Edificación entre medianerías, es la que tiene una o dos superficies de contacto con propiedades adyacentes.

ARTICULO 10.24.3.20.- FACHADAS.

La fachada es el paramento exterior de los edificios. Puede ser, principal, laterales o posterior. Las condiciones que se imponen a las fachadas son:

1.- Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de la composición, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. entre la nueva edificación y las existentes.

2.- Las soluciones de ritmo y proporción entre huecos y macizos en el diseño de las fachadas deberán justificarse como composición de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en planta baja y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

4.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5.- Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.

6.- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o causen impacto negativo en el paisaje.

7.- El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Ordenanzas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico razonado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en los puntos 1 y 2 de éste artículo.

8.- El análisis de materiales, color, composición, etc. de las fachadas, aleros, cubiertas y cierres de parcela, será especialmente riguroso en Hermosa, Anaz, San Vitores y Rioz. Se mantendrá una tipología constructiva que se integre de manera armónica con el entorno de la edificación, con el barrio o conjunto, con la vegetación existente y con los contactos con el suelo rústico.

ARTICULO 10.24.3.21.- MATERIALES DE FACHADA.

1.- La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona.

2.- No se autorizará el crecimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su fortuito desprendimiento.

ARTICULO 10.24.3.22.- MODIFICACION DE FACHADAS EXISTENTES.

1.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de fachada, que deberá presentarlo la comunidad de propietarios del edificio en cuestión.

CVE-2011-1810

En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

ARTICULO 10.24.3.23.- INSTALACIONES EN FACHADA.

1.- Toda instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2.- Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres (3) metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3.- En las fachadas podrán colocarse elementos de la red de iluminación tales como farolas y sus correspondientes conducciones, especialmente en los casos de edificación existente cuya fachada esté alineada con la acera.

ARTICULO 10.24.3.24.- MEDIANERIAS.

1.- Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes, y otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo la fachada a la plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con los materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio. Para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

3.- Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo el Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

4.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a esta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

ARTICULO 10.24.3.25.- PATIOS.

1.- Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones o fachadas interiores.

2.- Patio de parcela, es el situado dentro de la superficie edificable.

3.- Patio abierto, al menos el 50% de uno de sus lados cuenta con acceso no cubierto a vial o espacio público.

4.- Patio inglés, es aquel cuya parte superior abre espacio entre alineación oficial y fachada, o a patio de manzana o de fondo de parcela.

ARTICULO 10.24.3.26.- PATIOS DE PARCELA.

1.- Se permiten dos tipos de patios de parcela, interiores a la edificación: patios de edificación y de luces o ventilación.

2.- Serán patios de edificación los que tengan una dimensión mínima de 4,5 m. medidos en la perpendicular a cualquiera de los puntos de su perímetro y, en ningún caso menor de 2/3 de la altura medida desde el nivel de la planta más baja que de él reciba iluminación y el punto más alto de su perímetro.

3.- Serán patios de ventilación los que tengan una anchura mínima, medida al igual que en el caso anterior, de 1/4 de su altura y en ningún caso menor a dos metros.

4.- El uso de patios de ventilación sólo estará permitido para aseos, escaleras y espacios no habitables.

CVE-2011-1810

5.- En el cómputo de anchura mínima de los patios se contabilizarán las correspondientes a terrazas y cuerpos volados que pudieran abrir a dichos patios.

6.- El volumen de los patios interiores o de ventilación no computará a efectos de edificabilidad pero sí a efectos de superficie ocupada en planta baja.

7.- Todos los patios deberán ser accesibles a efectos de limpieza y mantenimiento.

8.- No se permitirá edificación en patios, ni siquiera con carácter provisional o auxiliar, salvo en planta baja para uso no residencial.

ARTICULO 10.24.3.27.- CUBIERTAS.

1.- Las pendientes de cubierta no podrán superar los 30 grados, pudiendo llegar a ser planas a modo de azoteas, con las limitaciones siguientes:

a) Cubiertas Inclinadas: La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico delimitado por el plano límite con inclinación máxima de 30º y origen en una línea horizontal situada a una distancia de 0,75 m. sobre la línea de cornisa y un plano horizontal situado en la altura máxima autorizada, de coronación, es decir a 4,50 m. medido desde la línea de cornisa. Se permite un alero de 1,00 m. como máximo.

b) Áticos Retranqueados: Se permite la construcción de áticos sobre la última planta de piso autorizada, cuando se sitúen a una distancia mínima de 3,00 m. del plano de fachada de la edificación, y cuyo plano de coronación se situé a una distancia máxima de 3,50 m. medidos desde la línea de cornisa.

c) Se definen así los planos envolventes de la cubierta, sobre los que no podrá existir construcción alguna, excepción hecha de las que posteriormente se especifican.

2.- Se permitirán huecos exteriores abuhardillados, cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos del propio edificio y las soluciones características de tipología tradicionales existentes en el entorno inmediato del edificio, en las zonas en que se impongan condiciones específicas en este sentido. La longitud máxima exterior de hueco no superará los dos (2) m. En el caso de ser varios los huecos, la suma de la longitud de todos ellos será inferior a la tercera parte de la longitud de la fachada. Los huecos se separarán de la fachada lateral un mínimo de un (1) metro.

3.- Por encima de los planos de cubierta propiamente dichos, solamente se permitirá sobresalir las buhardillas, las chimeneas, conductos de ventilación, cajas de escalera y ascensor, debiéndose enmascarar bajo el espacio teórico definido en el punto 1.1 precedente, todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados.

4.- Todo edificio de uso residencial colectivo tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta.

5.- La instalación de antenas parabólicas de T.V. así como colectores de energía solar exigirán autorización previa del Ayuntamiento, resolviéndose esta en función del impacto ambiental y paisajístico que ocasione, debiendo armonizar en todo caso con estos valores dignos de ser protegidos.

6.- Las cubiertas se trataran con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

7.- El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.

8.- Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.

9.- No se autorizará el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas en cubiertas visibles en edificación de uso dominante residencial.

10.- En tipología de viviendas familiares o colectivas de hasta dos alturas, se admitirá la continuación vertical de las fachadas laterales en planta bajo cubierta hasta rematar con los planos inclinados correspondientes a la cubierta de las fachadas contiguas. En el caso de vivienda colectiva de más de dos alturas, solo se admitirá esta solución en fachadas medianeras.

ARTICULO 10.24.3.28.- BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

1.- Los balcones podrán sobresalir como máximo un (1) metro de la alineación de fachada.

2.- Los aleros y cornisas podrán sobresalir como máximo 50 cm. más que lo permitido para balcones.

3.- Los balcones, cornisas y aleros mantendrán una altura libre de 3,00 metros sobre la rasante en el punto más desfavorable posible. Cuando la acera esté mas deprimida que la calzada, la altura libre se tomará desde la calzada.

ARTICULO 10.24.3.29.- CUERPOS VOLADOS.

1.- En el caso de edificios adosados, agrupados o entre medianerías, la distancia de un cuerpo volado al edificio colindante no podrá ser inferior a un (1) metro.

2.- El resto de distancias y alturas libres, serán las reguladas en el número anterior para los balcones.

ARTICULO 10.24.3.30.- MARQUESINAS.

No se autorizará en ningún caso la construcción de marquesinas.

ARTICULO 10.24.3.31.- PORTALES, ESCAPARATES y VITRINAS, ESCALERAS Y ESPACIOS COMUNES DE CIRCULACION.

1.- Los portales, portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior.

2.- Portales y accesos al edificio:

Excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con un hueco de acceso, cuya anchura no será inferior a 1, 30 m. La anchura mínima de los portales desde la entrada hasta el arranque de escalera o ascensores si los hubiera, será como mínimo de 2,00 m. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio, industria o escaparate dentro de los portales y accesos al edificio.

3.- Escaleras:

a) La anchura mínima de las escaleras de utilización común o pública será de 1,20 m., debiendo ser esta anchura uniforme en todo su recorrido.

b) La anchura mínima de las escaleras interiores de vivienda o locales cuya utilización no sea pública o común será de 0,90 m., siempre que no sirvan a más de 3 plantas, pasando a ser de 1,00 m. en los demás supuestos.

c) Los tramos de escaleras no tendrán más de 14 peldaños o huellas. La anchura de la huella no será inferior a 0,30 m y la tabica a 0,16 m., salvo en el interior de las viviendas en las que podrán admitirse variaciones, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63/64 cm.

d) Se prohíben los peldaños aislados. Se prohíben los tramos de peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en vivienda unifamiliar o vivienda en Dúplex.

e) Las escaleras en edificios, con más de 4 plantas sobre rasante, de uso residencial dispondrán en cada planta de un hueco en fachada de superficie mínima de 1,00 m2 para iluminación y de 0,50 m2 para ventilación, con excepción de las plantas bajo rasante, cuya ventilación se resolverá por otro medio.

f) En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que la ventilación de esta se resuelva de manera adecuada y la superficie útil en planta del lucernario sea superior al 60% de la caja de escalera. En este supuesto el ojo de la escalera quedará libre en toda su altura y se podrá inscribir en él un rectángulo de al menos 1,50 m2.

g) Las escaleras en edificios de uso exclusivo distinto al residencial, podrán resolver su ventilación con sistemas de aire acondicionado o ventilación forzada. Cualquier otro supuesto se regirá por las determinaciones que se establecen para el uso residencial.

4.- Circulaciones interiores:

La anchura libre mínima en cualquier dirección de los pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio, de utilización común o pública, será de 1,50 m., siempre que esta dimensión

sea superior a lo dispuesto en la Normativa Básica de la Edificación de Protección Contra Incendios en los edificios.

5.- Rampas:

Las rampas, si las hubiera, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, no pudiendo superar el 6 % de pendiente.

ARTICULO 10.24.3.32.- TOLDOS.

1.- Los toldos plegables o arrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

2.- Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a la menor de las cantidades de:

- 1.50 m.
- un décimo del ancho de la vía pública.
- el 80% del ancho de la acera.
- Ninguno de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2.20 m. sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

3.- Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0.20 m. de los voladizos permitidos.

ARTICULO 10.24.3.33.- MUESTRAS.

1.- Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.

2.- No podrá sobresalir del plano de la fachada más de 15 cm.

3.- Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados.

Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas. El letrero muestra será inscrito en el hueco o huecos de la ventana dentro de las impostas y bajo el dintel. No podrán poseer en ningún caso iluminación propia, permitiéndose la iluminación reflejada.

4.- La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2.20 m. sobre la rasante de la acera o de la calzada y 0.20 m. inferior a la altura máxima de la planta baja. Su longitud no será en ningún caso superior a la de la fachada del local de que se trate, aún con consentimiento de los colindantes.

5.- Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.

6.- Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

7.- Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a 2.50 m. sobre la rasante, y su longitud no será superior en ningún caso a la de la fachada del local aunque exista conformidad del colindante en sentido contrario. Irán centradas sobre el hueco o huecos y necesitarán la conformidad de los inquilinos del edificio.

8.- No podrán instalarse muestras en medianerías.

9.- No obstante el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

ARTICULO 10.24.3.34.- BANDERINES Y FAROLAS.

1.- Se entiende por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

2.- Podrá autorizarse la instalación de banderines con un saliente máximo de un (1) metro sobre la línea de fachada y ocupando, como máximo, la misma zona delimitada para la instalación de muestras luminosas.

3.- Podrán instalarse además en planta primera cuando este autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima de un (1) metro sobre la cara superior del forjado de suelo de la planta primera.

4.- Los banderines luminosos se sujetarán para su instalación a los mismos requisitos regulados para esta clase de muestras.

5.- Será de aplicación a la instalación de banderines lo dispuesto en el punto 5 del artículo referente a muestras.

6.- Se permitirá la colocación de farolas para iluminación de muestras normales a las fachadas con un saliente máximo de 1,50 metros, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima que corresponda al primer piso sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

7.- Igualmente, se permitirá la colocación de farolas de la red de iluminación, en las mismas condiciones del número anterior. El Ayuntamiento podrá incorporar a las fachadas de los edificios elementos de la red de iluminación que resulten precisos para el mantenimiento de las condiciones de visibilidad, nivel suficiente de iluminación y seguridad vial.

ARTICULO 10.24.3.35.- PUBLICIDAD EXTERIOR.

1.- No se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.

2.- No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como rústico ni en el urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Unicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compra-venta de los propios predios rústicos o sus productos.

3.- Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de este PGOU sobre protección ambiental y estética acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior, y lo dispuesto por la normativa de carreteras, donde proceda.

4.- En aplicación del citado Decreto 917/67, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:

a) Sobre edificación calificada como monumento Histórico-Artística.
b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
c) En las áreas declaradas conjunto histórico- artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
d) En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas o pavimento, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
e) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).
f) En todos casos será preceptiva la petición previa de instalación ante el Ayuntamiento, señalando claramente situación, dimensiones y diseño en color. La validez de la licencia será anual.

ARTICULO 10.24.3.36.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se entiende por construcciones auxiliares aquellas que, formando parte de un conjunto urbanístico o de la edificación de que se trate, se disponen para uso o usos que se autoricen, complementarios con el principal, como casetas para guarda de aperos, invernaderos, casetas de perros, barbacoas, pérgolas, etc.

Pueden ser permanentes o no permanentes. Las construcciones auxiliares permanentes están sujetas a las condiciones de colindancia (salvo acuerdo o permiso expreso del colindante) y otras generales que les sean de aplicación.

SECCION CUARTA. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS.

ARTICULO 10.24.4.37.- CIMENTACIONES.

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar, en ningún caso, los límites de la alineación de fachada.

CVE-2011-1810

ARTICULO 10.24.4.38.- MUROS PERIMETRALES.

1.- Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

2.- Cuando se pretenda efectuar muros anclados bajo la vía pública, deberá presentarse planos detallados y estudio completo de las afecciones a los servicios, para proceder a su autorización.

ARTICULO 10.24.4.39.- DESVIO DE CONDUCCIONES.

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá que contar con la aprobación municipal.

ARTICULO 10.24.4.40.- PASOS PARA ENTRADA DE VEHICULOS.

1.- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera, limitándose la rampa resultante a un máximo del 16 % y a un metro de desarrollo. Las rampas o pendientes que fueran necesarias para acceder a los solares con vehículos, comenzarán fuera de la superficie de la acera, estando expresamente prohibida la alteración de los planos y superficies de dicha acera en evitación de dificultades en el sentido de la marcha de los viandantes, fuera de los mencionados pasos autorizados.

2.- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre el bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante cunetas, caces y otros sistemas.

3.- La anchura del paso de tres (3) metros como mínimo, quedará exactamente señalizada y se expresará el número y la clase de la licencia municipal.

ARTICULO 10.24.4.41.- TRANSFORMACION ELECTRICA.

Las cabinas de transformación eléctrica en módulos prefabricados o de fábrica, podrán situarse en zonas apropiadas de calles, plazas y parques, siempre que se aseguren las condiciones de seguridad, accesibilidad, estética y tratamiento de fachadas. Estos módulos, deberán estar preferentemente integrados o adosados a cierres.

Quedan prohibidos los transformadores enterrados o semi-enterrados. Queda prohibida la instalación de transformadores aéreos en suelo urbano y urbanizable.

ARTICULO 10.24.4.42.- LUCERNARIOS.

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública o espacio público fuera de la alineación de fachada.

ARTICULO 10.24.4.43.- URBANIZACION DE RETRANQUEOS.

Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realice en la finca correspondiente.

Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

ARTICULO 10.24.4.44.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

1.- El arbolado existente en el espacio viario ya ejecutado, aunque no haya sido clasificado como espacio libre, zona verde, etc., deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

CVE-2011-1810

2.- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, un ejemplar de 10 a 12 cm. de perímetro mínimo por cada seis (6) metros de desarrollo de la vía, incluso cuando el uso a que se destina la edificación sea comercial o uso público en general.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

5.- Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de arbolado y hasta una altura mínima de 1.80 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida y serán sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

7.- La corta o poda importante de un ejemplar de cualquier especie cuyo porte sea superior a 4 ml. estará sujeto a previa licencia municipal, haciendo constar en la solicitud de manera clara situación, especie, medidas y croquis del ejemplar, así como la obligatoriedad de plantar 3 de la misma especie, caso de corta, de al menos 10 a 12 centímetros de perímetro de tronco. Se señalará asimismo el plazo de plantación.

ARTICULO 10.24.4.45.- CERCADOS O CERRAMIENTO DE TERRENOS.

1.- Todos los cercados y deslindes estarán sujetos a licencia previa.

2.- Los solares y terrenos podrán vallarse mediante cierres ciegos de no más de un (1) metro de altura mas una celosía o cierre diáfano de no mas de un (1) metro. También serán admisibles cierres mediante setos vivos. La ubicación de estos cierres no podrá sobrepasar la alineación oficial del viario ó espacios libres y dotaciones adyacentes. Cuando se trate de cierres de fincas de mampostería tradicional singular se permitirá que el cierre alcance una altura de dos (2,00) metros, siempre que se utilicen materiales acordes con la arquitectura de los edificios y el entorno. También podrán ser autorizados otros tipos y dimensiones, debidamente justificados en el Proyecto correspondiente que, a juicio del Ayuntamiento, incorporen elementos de diseño o calidad singulares, sean acordes con los existentes y adecuados a la zona y edificación existente.

3.- En el suelo urbanizable, los cercados estarán sujetos a las mismas condiciones anteriores, haciéndose constar en la licencia el carácter precario de la obra y la renuncia expresa a cualquier tipo de indemnización a que pudiera haber lugar en la ejecución posterior de los Planes Parciales.

4.- En suelo rústico, los deslindes o cercados entre fincas colindantes deberán ser exclusivamente de madera, postes y tejidos metálicos, alambre monofilar o mampostería. Los cercados a vía pública podrán ser del mismo tipo.

5.- En el suelo rústico, las cercas, cierres o vallados que den a caminos, senderos, servidumbres y otros viales no podrán invadir espacio público, respetándose en todo caso las alineaciones y perfiles de detalle señalados por el Plan General. En cualquier caso, cuando no se fije perfil, mantendrá una distancia mínima de cinco (5) metros m. al eje del camino o tres (3) metros como mínimo al límite del terreno de titularidad pública, en el caso de plazas o ampliaciones de la traza, salvo lo dispuesto en el vigente Reglamento de Carreteras del Estado o de Cantabria y lo dispuesto en la normativa sobre viales, senderos o servidumbres de cualquier tipo a que den frente, establecidos en estas Ordenanzas. En el caso de las servidumbres y senderos podrá no respetarse dicha distancia, exclusivamente, cuando el cercado sea de estacas y alambre.

6.- Cuando exista diferencia de nivel entre distintas parcelas o entre éstas y espacios públicos, se tomará como altura máxima de cierre la semisuma de las alturas interior y exterior. En cualquier caso, la altura del muro ciego no podrá superar los dos (2) metros.

SECCION QUINTA. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ARTICULO 10.24.5.46.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.

1.- Todo edificio de nueva construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización. Los

CVE-2011-1810

edificios que superen las 3 alturas contarán con disposiciones en su cimentación que obedezcan a prescripciones derivadas del correspondiente estudio geotécnico. En concreto, en los Sectores de suelo Urbanizable 22, 23, 24, 25, 26, 27, y 30, y en los sectores de suelo urbano no consolidado 11 y 12, y en las zonas señaladas expresamente en los planos de San Salvador, Santiago y Heras, en los que se señala la posibilidad de procesos de deslizamiento superficial, el Ayuntamiento exigirá, además de los citados estudios, la realización de sondeos por procedimientos geofísicos y el correspondiente informe pericial, donde se determinen las estructuras de las capas profundas en todo el ámbito y las condiciones de las cimentaciones y obras en general.

2.- En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecuten y sobre el propietario.

3.- Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles, tendrán una resistencia adecuada a esfuerzos a que hayan de estar sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

ARTICULO 10.24.5.47.- CERRAMIENTOS DE SEGURIDAD.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio en el frente que de a vía pública si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el propio Ayuntamiento o la vista de las circunstancias que concurran en cada caso no pudiendo en ningún caso exigir una altura superior a 2.20 m. sobre el terreno. En caso de incumplimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria.

ARTICULO 10.24.5.48.- GRUAS Y APARATOS DE ELEVACION.

1.- Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes, los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre vía pública, alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

2.- Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

a) Plano de ubicación de grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico autor del proyecto o director de las obras.
b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
c) Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por el técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
d) Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

ARTICULO 10.24.5.49.- ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.- En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

2.- Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.

3.- Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

4.- Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

CVE-2011-1810

5.- Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción deberá estar dispuesto de tal forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble vecino así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo, la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

ARTICULO 10.24.5.50.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y MAQUINARIA DE OBRAS.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción, oficinas de obra o pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, que deberán cumplir con la normativa de seguridad que les sea aplicable.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

3.- Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su instalación mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

ARTICULO 10.24.5.51.- DERRIBOS.

1.- Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para lo cual se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.

2.- La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

3.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

4.- Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear toldos y canales en las fachadas.

5.- Se necesitará licencia especial municipal para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

6.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

7.- Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición del tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

8.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

ARTICULO 10.24.5.52.- APEOS.

1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta

inmediata a la Autoridad Municipal responsable que corresponda de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estima necesario.

ARTICULO 10.24.5.53.- VALLADO DE OBRAS.

1.- En el frente de edificio o de solar donde se apliquen obras de nueva planta, derribo o reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0.80 m. de ancho para peatones.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en vía pública.

En casos especiales en que por el Ayuntamiento se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitada por la valla.

4.- Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de cuatro metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá de tablones o elementos metálicos, de forma que pueda resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y pasamanos a noventa centímetros de altura desde el entablado.

5.- Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de saliente no superior a dos metros, de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirlas y facilitar su ejecución.

6.- Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

7.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

8.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse al trabajo a determinadas horas.

9.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

10.- Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.

11.- La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondientes, siempre que sus características y disposición se incluyan en los documentos de solicitud y su colocación se efectúe en el interior del solar. En el caso de ocupación de la vía pública, se exigirá licencia independiente.

ARTICULO 10.24.5.54.- PROTECCION CONTRA INCENCIOS.

1.- Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.

2.- Los edificios destinados a actividades productivas situados en tejidos residenciales, mantendrán una distancia de seguridad libre de cualquier elementos que pueda contribuir a la transmisión de fuego, su dimensión estará en función de la peligrosidad del uso y de las características de la edificación.

3.- Los locales destinados a actividades productivas situados en edificios no residenciales de uso compartido contarán con vía de evacuación estanca al humo, de cierre automático y de resistencia al fuego acorde con la peligrosidad de la actividad.

4.- Los edificios destinados a actividades productivas situados en agrupación con otros edificios del mismo uso global, estarán separados entre sí por un muro sin aberturas, de resistencia al fuego adecuada a la peligrosidad de la actividad. Los muros de separación rematarán en su parte superior con un diseño acorde al tipo de cubierta y resistencia al fuego.

5.- Cada local de servicio que contenga sustancias inflamables, cuartos de calderas, transformadores, o en el que se realicen operaciones que comporten riesgo de explosión o incendio, constituirá sector contrafuego.

6.- Cada local en que exista riesgo de explosión o incendio, tendrá exterior al menos uno de sus cerramientos, construido con materiales adecuados y constituirá sector contrafuego.

7.- Los conductos de evacuación de humos, sistemas de instalaciones y elementos constructivos de los edificios en que exista riesgo especial de incendio, deberán garantizar su resistencia al fuego durante el período de tiempo determinado en la Normativa vigente, para lo cual:

- Deberán estar homologados por un laboratorio oficial.
- Deberán instalarse en obra cumpliendo las determinaciones de la NBE-CPI y legislación aplicable.

ARTICULO 10.24.5.55.- ASCENSORES.

Deberá instalarse un ascensor por cada escalera o portal de la edificación cuando la diferencia de altura entre plantas sobre rasante exceda de 3 plantas o 10,50 metros.

ARTICULO 10.24.5.56.- PREVENCION DE CAIDAS.

Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, tendederos, terrazas, balcones, escaleras, etc., cuya altura sobre el suelo exceda los 50 cm., estarán protegidos para prevenir las caídas. Como elemento de protección se emplearán antepechos o barandillas, cuyas alturas serán iguales o superiores a 0,95 m. y 1,00 m., respectivamente.

ARTICULO 10.24.5.57.- EVITACION Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS.

Será de obligado cumplimiento, además de la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, el Decreto 61/1990, de 6 de julio, sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Cantabria.

CVE-2011-1810

TITULO DECIMOPRIMERO.
CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS.

CAPITULO 25.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ARTICULO 11.25.1.- DEFINICION.

1.- La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilizaciones posibles de los terrenos y edificaciones según las actividades que, en virtud del Plan General, pueden desarrollarse en estos.

2.- La presente reglamentación no afecta a los usos y utilizaciones existentes, en la medida en que estos son asumidos por el PGOU, salvo en el caso de usos o edificaciones expresamente señalados como fuera de ordenación, en los que regirá lo que estas Ordenanzas establecen en cada caso.

ARTICULO 11.25.2.- CLASES DE USOS.

A los efectos de estas Ordenanzas y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales se establecen las siguientes clases de usos:

- a).- Uso global o característico.
- b).- Uso compatible.
- c).- Uso prohibido.
- d).- Uso público.
- e).- Uso privado.
- f).- Uso fuera de ordenación.

En el Suelo rústico se estará a lo dispuesto por su normativa específica regulada en el TITULO QUINTO de estas Ordenanzas.

ARTICULO 11.25.3.- USO GLOBAL O CARACTERISTICO.

Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados con los siguientes:

- Residencial
- Productivo.
- Dotacional: Equipamiento y Parques y jardines públicos.
- Transportes y comunicaciones.

ARTICULO 11.25.4.- USOS COMPATIBLES.

1.- Definen el nivel fundamental más desagregado de actividad o situación de actividad recogido en las Ordenanzas. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición, sus condiciones de compatibilidad con otros usos y la calificación otorgada por el planeamiento General o Parcial que le sea de aplicación.

2.- La normativa reguladora de usos compatibles será de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal con independencia de cual sea la clasificación que le otorgue el Plan General. A estos efectos, los Planes Parciales deberá necesariamente remitirse, en su regulación de usos, a los aquí establecidos y a su normativa, pudiendo crear, si así conviniese, subcategorías. En este supuesto, las subcategorías respetarán las determinaciones del uso compatible pudiendo añadir nuevas determinaciones siempre que no contradigan la del uso compatible al que correspondan.

3.- Se entiende por uso compatible el destino concreto que el Plan General asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

ARTICULO 11.25.5.- USOS PROHIBIDOS.

1.- Son usos prohibidos aquellos que impide el PGOU, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en material de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

CVE-2011-1810

2.- Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

ARTICULO 11.25.6.- USOS PUBLICOS Y PRIVADOS.

1.- Son usos públicos, a los efectos de estas Ordenanzas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en el Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por la gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2.- Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

3.- En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

4.- Ningún uso público podrá ser sustituido por uso privado, salvo expresa autorización.

ARTICULO 11.25.7.- USOS FUERA DE ORDENACION.

1.- Se considera fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que se encuentren en edificios o terrenos en condición de fuera de ordenación conforme a estas Ordenanzas.
b) Los que estén en condición de incompatibilidad con los demás usos de un mismo edificio cuando estos ocupen más de la mitad de la superficie construida.
c) Cuando sus efectos negativos de repercusión ambiental superen los autorizados en estas Normas y Ordenanzas o en las disposiciones vigentes sobre materias de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.- En los casos b) y c) del apartado anterior, la condición de fuera de ordenación del uso tendrá carácter transitorio si fuese una situación soluble mediante obras, fijándose un plazo de cuatro años, prorrogable opcionalmente por otros cuatro, para la realización de las obras necesarias para eliminar la condición de incompatibilidad o los efectos negativos. En los demás casos la condición de fuera de ordenación tendrá carácter definitivo.

3.- La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva por el uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero no pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.

4.- Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de los expuestos en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierren. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

5.- Unos u otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regularización, expropiación o extinción.

6.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido, salvo lo dispuesto en el apartado 8.

7.- Los usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento las distancias a núcleos de población agrupada fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) vendrán obligados a regularizar su situación en el plazo máximo de cuatro años, contados a partir de la aprobación del Plan General.

8.- Si el propietario de un edificio con un uso en situación de fuera de ordenación, instase al Ayuntamiento, adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá admitir el mantenimiento del uso o su cambio a otro que sea compatible, todo ello sin perjuicio de terceros.

CVE-2011-1810

CAPITULO 26.- CONDICIONES DE LOS USOS COMPATIBLES.

ARTICULO 11.26.1.- CLASIFICACION.

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas se consideran los siguientes Usos Compatibles asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO COMPATIBLE
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva Uso residencial comunitario
Productivo	Bajos Comerciales Edificios Comerciales Almacenes –Exposición – Venta Locales de oficina Locales de Hostelería Instalaciones Hoteleras Campamentos de turismo (Camping) Locales de espectáculos Edificios de espectáculos Locales de reunión Edificios de reunión Talleres Almacenaje Garajes y servicios del automóvil Gasolineras
Dotacional	Comunitario escolar Comunitario cultural Comunitario asociativo Comunitario religioso Comunitario institucional Comunitario asistencial Comunitario otros Parques y jardines Recreo y expansión Deportivo Usos especiales
Transportes, Comunicaciones e Infraestructuras	Red viaria y aparcamientos FEVE y otras infraestructuras

ARTICULO 11.26.2.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada unos de los Usos Compatibles, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

2.- Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.

SECCION PRIMERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ARTICULO 11.26.1.3.- DEFINICION.

La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinadas a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías o niveles:

a) Vivienda unifamiliar aislada, constituida sobre parcela independiente o no. La edificación se encuentra aislada en su perímetro exterior de cualquier otra edificación.
b) Vivienda pareada, aquella edificación en contigüidad con otra edificación, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación colindante.
c) Vivienda adosada, sobre parcela compartida o no, con posibilidad de albergar diferentes núcleos familiares sin conexión entre las diferentes viviendas y dotada, cada una, de entrada independiente. Edificación en contigüidad con otras dos edificaciones colindantes, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación.

ARTICULO 11.26.1.4.- CONDICIONES ESPACIALES.

1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:
- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.
- Garaje.

2.- Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

PIEZAS: SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS.

USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Circulo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE	12	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO
PASILLO	---	---	---	---	1.00	---	NO
GARAJE	25	25	25	25	5.00	---	NO

3.- Se dispondrá, como mínimo, 0.40 m2 útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m2 de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

4.- Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

5.- Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

6.- Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m2.
b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

7.- Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

8.- Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las limitaciones de no dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.

9.- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0.80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

10.- Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m2. y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,30 m. de diámetro.

11.- Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m2. destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no de a un patio cerrado.

12.- Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

13.- Tamaño mínimo de vivienda segregable: Con carácter general, 180 m2 sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m2 para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas la viviendas resultantes. Salvo en los casos en los que la densidad máxima estuviera expresamente regulada, la densidad máxima posible es:

$$Dmáxima = S \times e / M$$

,siendo :

S = Superficie (m2)
e = edificabilidad (m2/m2)
M = Tamaño mínimo de vivienda segregable en cada caso (m2)

14.- A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2.50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

15.- Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2.50 m., admitiéndose hasta un 10 % de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas inferiores pero siempre superiores a 2.40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1.80 m. Las superficies con altura inferior a 2,50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

16.- Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. * 1 m.

17.- Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 100 cm.

18.- Los tramos de escaleras no tendrán más de 16 peldaños o huellas. La anchura mínima de las huellas será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., salvo en el interior de las viviendas en que se podrán admitirse variaciones hasta de 5 cm. en las huellas y 4 en las tabicas, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63 cm.

19.- Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200*70 cm.

20.- Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

21.- Excepcionalmente, los garajes podrán tener accesos y disposición comunes y comunitarios.

CVE-2011-1810

ARTICULO 11.26.1.5.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1.-Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia, comedor y dormitorios tengan sus huecos de iluminación y ventilación a fachada exterior del edificio.

2.- A los efectos anteriores, se considera fachada exterior la que recaiga a viario, espacio libre exterior, espacio libre privado de la propia parcela (entendiéndose como tal el que tenga una anchura mínima de tres metros hasta la parcela inmediata), patio interior (entendiendo como tal el que tenga una anchura mínima de cinco metros).

3.- Salvo los baños y aseos ningún local sin luz y ventilación directa podrá albergar un rectángulo de dimensión 0.70x1.80 en planta.

4.- Quedarán expresamente prohibidas las viviendas o habitaciones vivideras en sótano o semisótano.

5.- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de ventanas con superficie acristalada de al menos 1/6 la superficie útil de la habitación.

6.- En los cuartos de baño o aseos que no tengan iluminación y ventilación directa por fachada, conforme a lo establecido en el punto precedente, se instalará como mínimo conducto independiente homologado de ventilación forzada estática.

7.- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

8.- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación con toma de aire exterior que, con las ventanas cerradas, asegure una renovación de aire de al menos, un volumen hora, afectando a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco sin ventilar en que la profundidad sea mayor que la anchura.

ARTICULO 11.26.1.6.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.

1.- Cada vivienda debe disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 180/l/día/usuario, con un caudal mínimo de 0.15 l/s por grifo de agua fría y de 0.10 l/s de agua caliente.

2.- Cada vivienda contará con enganche a la red de evacuación de aguas residuales o con instalación de depuración adecuada, según condiciones que se fijan en estas Ordenanzas.

3.- La ausencia de cualquiera de estos servicios será causa suficiente para la suspensión del uso de vivienda.

ARTICULO 11.26.1.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1.- Las barandillas de terrazas, rampas, escaleras, soportarán un empuje horizontal de 50 kg/m., estarán compactadas en sus 70 cm., inferiores y no serán fácilmente escalables.

2.- La altura de las barandillas será como mínimo de 95 cm. para una caída libre igual o menor de a 6 m., de 100 cm. para una caída libre superior a 6 m.

ARTICULO 11.26.1.8.- CONDICIONES ACUSTICAS.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81. "Condiciones Acústicas en los Edificios" aprobada por Real Decreto 1.909/81 de 24 de julio, o normativa que las sustituya.

ARTICULO 11.26.1.9.- CONDICIONES TERMICAS.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 "Condiciones Térmicas en los Edificios" aprobada por Real Decreto 2429/79 de 6 de julio, o normativa que las sustituya.

ARTICULO 11.26.1.10.- CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

Será de obligado cumplimiento la Normativa sectorial correspondiente sobre “Condiciones de protección contra incendios en los edificios", o normativa que las sustituya.

ARTICULO 11.26.1.11.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

1.- No se reconocerá como habitable la vivienda que no tenga asegurada la conexión de su acceso con la red viaria pública.

2.- Deberán asegurarse, además, las posibilidades de acceso, con carácter singular, para vehículos de emergencia, bomberos, ambulancias, etc. hasta una distancia no superior a 10 metros.

3.- Deberá contemplarse la normativa sectorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad a todo tipo de personas.

SECCION SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

ARTICULO 11.26.2.12.- VIVIENDA COLECTIVA.

Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

ARTICULO 11.26.2.13.- CONDICIONES ESPACIALES.

1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:
- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.

2.- Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

PIEZAS: SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS.

USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Circulo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE	12	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO
PASILLO	---	---	---	---	0.90	---	NO

3.- Se dispondrá, como mínimo, 0.40 m2 útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m2 de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

4.- Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

5.- Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

6.- El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

7.- Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

a) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m2.
b) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

8.- Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

9.- Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

a) No dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.
b) La superficie media útil de los trasteros no sobrepasará los 10 m2.
c) Su número no será superior al número de viviendas más dos.
d) Su uso debe estar asignado a una vivienda específica, o a uso de la comunidad.

10.- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0.80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

11.- Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m2. y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,30 m. de diámetro.

12.- Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m2. destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no de a un patio cerrado.

13.- Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

14.- El tamaño medio de superficie construida por vivienda y por actuación, no será inferior a 90 m2.

15.- A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2.50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

16.- Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2.50 m., admitiéndose hasta un 10 % de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas inferiores pero siempre superiores a 2.40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1.80 m. Las superficies con altura inferior a 2,50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

17.- Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. x 1 m.

18.- Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 120 cm.

19.- Las formas de los accesos a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200x70 cm.

20.- Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

21.- En edificios con altura igual o inferior a planta baja más dos plantas, la iluminación de las escaleras podrá ser cenital con hueco no inferior a un metro cuadrado. En los demás casos deberá ser directa a fachada o patio con iluminación no inferior a 1 metro cuadrado por planta.

22.- Se entiende por trastero un espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registralmente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera la estancia de personas por un plazo continuado. No podrá haber más de uno por vivienda a la que estará indisolublemente vinculado en cuanto a propiedad. La superficie máxima de

CVE-2011-1810

trastero será de 12 m2. Se admitirá un máximo de dos trasteros adicionales adscritos en cuanto a propiedad a la comunidad de propietarios.

ARTICULO 11.26.2.14.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1.-Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia, comedor y dormitorios tengan sus huecos de iluminación y ventilación a fachada exterior del edificio.

2.- A los efectos anteriores, se considera fachada exterior la que recaiga a viario, espacio libre exterior, espacio libre privado de la propia parcela (entendiéndose como tal el que tenga una anchura mínima de tres metros hasta la parcela inmediata), o patio de edificación.

3.- Salvo los baños y aseos ningún local sin luz y ventilación directa podrá albergar un rectángulo de dimensión 0,70 x 1,80 en planta.

4.- Quedarán expresamente prohibidas las viviendas o habitaciones vivideras en sótano o semisótano.

5.- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de ventanas con superficie acristalada de al menos 1/6 la superficie útil de la habitación.

6.- En los cuartos de baño o aseos que no tengan iluminación y ventilación directa por fachada, conforme a lo establecido en el punto precedente, se instalará como mínimo conducto independiente homologado de ventilación forzada estática.

7.- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

8.- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación con toma de aire exterior que, con las ventanas cerradas, asegure una renovación de aire de al menos, un volumen hora, afectando a toda la superficie de forma cruzada sin que queden fondos de saco sin ventilar en que la profundidad sea mayor que la anchura.

ARTICULO 11.26.2.15.- USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Por uso residencial comunitario se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sea ancianos, infantiles, religiosos, empleados, estudiantes, deportistas, militares y otros análogos.

Se establecen los siguientes niveles:

a) Nivel 1. Hasta 10 dormitorios ó 200 m2.
b) Nivel 2. de 11 a 25 dormitorios ó 201 m2 a 500 m2.
c) Nivel 3. de 26 a 50 dormitorios ó 501 m2 a 1.500 m2.
d) Nivel 4. Sin limitación.

Sus condiciones específicas, que se exponen a continuación, se completarán en su caso con las que se establezcan por la legislación que corresponda para cada una de las actividades a que se destinen.

1.- La residencia comunitaria estará integrada por:

Dormitorios
Aseo individualizado o colectivo.
Zonas comunes de acceso y recepción.

2.- Los dormitorios, en su condición de habitables, cumplirán las condiciones higiénicas establecidas para el uso de vivienda. Tendrán una superficie mínima de 6 m2 si son de uso individual, de 10 m2 si son de uso doble, a los que se añadirán 3 m2 por cada cama adicional. Dispondrán de una superficie útil mínima añadida de 0,5 m2/persona destinada a armario, almacenamiento o guarda de enseres personales.

3.- La estancia común dispondrá de una superficie útil de 0,75 m2 por persona con un mínimo de 15 m2. Esta estancia podrá sustituirse por:

a) Estancias personalizadas independientes anexas a los dormitorios con una superficie útil de 2 m2 por cama y mínimo de 6 m2.
b) Estancia agregada al dormitorio añadiendo a la superficie útil de éstos 1,5 m2 por cama.

4.- Todos los dormitorios o estancias personalizadas tendrán acceso desde espacios comunes de distribución.

5.- Los espacios de circulación interior tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. medida en cualquier dirección.

6.- Los baños y/o aseos podrán ser:

CVE-2011-1810

a) Individualizados: al menos un aseo completo por dormitorio, con ducha, inodoro y lavabo.
b) Colectivos: al menos un aseo completo cada dos dormitorios o seis camas; los aseos podrán agregarse en aseos mayores, y deberán separarse por sexo si la actividad residencial fuese mixta. Deberán disponer de vestíbulo de independencia, de lado mínimo no inferior a 0,90 metros.

7.- Se preverán zonas comunes de acceso y recepción en proporción de, al menos, 1,00 m2 por cama y superficie mínima no inferior a 12 m2.

8.- Si se previese instalación de cocinas y/o comedores, serán de aplicación los estándares y condicionantes de la Normativa sectorial hotelera.

9.- Las condiciones de los usos de vivienda y establecimiento hotelero tendrán carácter complementario y subsidiario.

ARTICULO 11.26.2.16.- CONDICIONES COMUNES A VIVIENDAS COLECTIVAS Y USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Serán de aplicación las condiciones relativas a los servicios, la seguridad, acústicas, térmicas, protección contra incendios, accesibilidad, etc., ya señaladas en el uso de vivienda familiar, y en los reglamentos y leyes sectoriales específicos.

SECCION TERCERA. BAJOS COMERCIALES.

ARTICULO 11.26.3.17.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a locales ubicados en planta baja que pueden ser:

a) Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
b) Locales destinados a la prestación de servicios al público.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso productivo.

ARTICULO 11.26.3.18.- CLASIFICACION.

1.- Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Superficie máxima de 50 m2. en planta baja, tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público (máxima superficie 50 m2.).
- Nivel 2. Superficie máxima en planta baja de 150 m2. con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público (máxima superficie sótano 100 m2.).
- Nivel 3. Sin limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja, sótano o semisótano.

ARTICULO 11.26.3.19.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Ningún local podrá tener acceso directo desde viviendas, o servirles de acceso único y/o directo.

2.- En los locales de nivel 1 y 2, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3.- En los locales de nivel 3, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4.- La altura libre mínima en planta baja será de 3,00 m. En caso que se utilicen las plantas sótano o semisótano, éstas tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

5.- La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m2 y uno más por cada 100 m2 o fracción superior a 25 m2.
b) El regulado por la Normativa sectorial aplicable si la hubiera.

CVE-2011-1810

6.- Mediante Ordenanza Municipal se podrán establecer distancias mínimas entre accesos de determinadas actividades comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

7.- Los locales de hostelería y/o reunión, deberán disponer de vestíbulos de independencia en todos sus accesos, con dispositivo de cierre automático de ambas puertas, y una superficie mínima de 4 m2.

8.- Las plantas bajas, y las semisótano o sótano vinculadas, destinadas a locales comerciales, deberán disponer de conductos de ventilación vertical hasta la cubierta del edificio o fachada con las condiciones descritas para la ventilación y con sección adecuada para las instalaciones del uso que se prevea.

9.- Para el nivel 3 específicamente, los usos que se prevean en plantas sótano o semisótano no podrán ser independientes del local de planta baja. Se establece como superficie mínima del local en planta baja el 15 por ciento de la superficie de la/s planta/s sótano o/y semisótano destinada al mismo uso. Al menos esta proporción de superficie de planta baja coincidirá en proyección con la de la planta sótano o semisótano inmediatamente inferior.

10.- Dada su peculiar naturaleza, los locales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en estas Ordenanzas.

11.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

12.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

13.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior Ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96 y NBE-CT, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos productivos.

14.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

SECCION CUARTA. EDIFICIOS COMERCIALES.

ARTICULO 11.26.4.20.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde con el definido en los Bajos Comerciales pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

ARTICULO 11.26.4.21.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Serán de aplicación las correspondientes al uso de Bajos Comerciales, además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.

2.- Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:

a) En los Edificios Comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los Bajos Comerciales no serán obligatorias las zonas de contacto.
b) Las escaleras de servicio al público, en los Edificios Comerciales tendrán una anchura que no podrá ser inferior a 1.50 m.

SECCION QUINTA. ALMACENES, EXPOSICION Y VENTA.

ARTICULO 11.26.5.22.- DEFINICION.

1.- A los efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso de Almacenes, exposición y venta el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con posibilidad de venta al por mayor o menor acompañados de zona de exposición con acceso público.

2.- En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente el desempaquetado o embalaje.

3.- Este uso estará instalado, en todo caso, en edificio independiente.

CVE-2011-1810

ARTICULO 11.26.5.23.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Al ser un uso que participa, o puede participar, del uso de carácter comercial o de oficinas, lo locales en que se lleve a cabo la actividad deberán ajustar sus condiciones a las del comercio, oficinas e industrias en los aspectos preferentes de acceso público, condiciones de puestas de trabajo y protecciones ambientales y de seguridad, fuego, etc. respectivamente.

2.- Las condiciones y previsiones de servicios y aseos se calcularán proporcionalmente a las superficies o personal de la instalación.

SECCION SEXTA. LOCALES DE OFICINAS.

ARTICULO 11.26.6.24.- DEFINICION.

Corresponden a todas las actividades de prestación de servicios a las empresas y las personas, de carácter público o privado, que se desempeñan en oficinas y locales, excluyendo los de naturaleza comercial minorista, hostelería, restauración y reunión. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

ARTICULO 11.26.6.25.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

a) Nivel 1. Superficie máxima, 100 m2.
b) Nivel 2. Superficie máxima, 300 m2.
c) Nivel 3. Sin limitación de superficie, en planta baja o de piso, o en edificio independiente.

A efectos de implantación se diferencian dos tipos:

a) Despachos: locales en que se desempeñan actividades profesionales o artísticas compatibles con vivienda con la que compartirán acceso; que constituyen anexo o parte de la misma y no exceden del 40% de la superficie útil total conjunta. Solo se admitirá en este caso el nivel 1. Este uso se podrá situar en cualquier planta del edificio residencial.
b) Oficinas: los demás establecimientos.

ARTICULO 11.26.6.26.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse en planta primera oficinas siempre que no existan viviendas en planta baja. En el nivel 1 se admite el acceso a través de los elementos comunes de acceso de las viviendas. En el nivel 2 deberá estar conectada la planta primera con parte del local en planta baja por la que se deberá producir el acceso público; no se limita la implantación de despachos.

2.- Cada oficina independiente tendrá una superficie útil no inferior a 40 m2 útiles.

3.- Los despachos profesionales compatibles con el uso de vivienda, o de oficina que formen parte de locales destinados a actividades de industria, almacén y afines, podrán tener su acceso desde la correspondiente vivienda o local.

4.- En los locales de nivel 1 y 2, todos los recorridos tendrán una anchura mínima de 1 m. salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

5.- En los locales de nivel 3, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

6.- La dotación sanitaria, se desdoblará por sexos a partir de dos aseos y cumplirá los siguientes mínimos:

a) Un aseo (lavabo e inodoro) por los primeros 50 m2 y uno más por cada 200 m2 o fracción superior a 50 m2.
b) El regulado por la Normativa sectorial o laboral aplicable si la hubiera.

7.- En edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m.

8.- No se admitirán estos usos en planta sótano o semisótano salvo las instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad que en ningún caso serán de acceso público o servirán de estancia a los trabajadores de la

CVE-2011-1810

oficina. En edificios exclusivos se permitirá el uso en sótanos y semisótanos con altura libre mínima de 2,70 metros.

SECCION SEPTIMA. LOCALES DE HOSTELERIA.

ARTICULO 11.26.7.27.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, aparto-hoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo.

ARTICULO 11.26.7.28.- CLASIFICACION.

1.- Se establecen los siguientes niveles.

- Nivel 1. Sin destinar más de una planta al uso hostelero.
- Nivel 2. Sin ocupar más de dos plantas de hasta cincuenta habitaciones en cómputo total y bajo destinado a almacenes y bar restaurante u otras actividades diferentes del hospedaje
- Nivel 3. Sin ocupar más de dos plantas destinadas a habitaciones sin limitación en el número de habitaciones y bajo destinado a almacenes, bar restaurante u otras actividades diferentes del hospedaje

2.- En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

ARTICULO 11.26.7.29.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda familiar.

2.- Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia hostelera.

SECCION OCTAVA. INSTALACIONES HOTELERAS.

ARTICULO 11.26.8.30.- DEFINICION.

Es el uso que se corresponde con el definido en locales de Hostelería, pero extendido a la totalidad del edificio y en el que se incluyen, además los alojamientos tipo Motel así como las actividades complementarias, como restaurantes, bares, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, etc.

ARTICULO 11.26.8.31.- CONDICIONES.

Además de las condiciones exigibles, de forma análoga con el uso de Locales de Hostelería, referentes al Uso de Vivienda Familiar y las disposiciones oficiales en materia hotelera, las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

SECCION NOVENA. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

ARTICULO 11.26.9.32.- DEFINICION.

Se entiende por Campamento de Turismo o Camping el espacio de terreno, debidamente delimitado, en el que se ubican las instalaciones y servicios destinados a aquellas personas que pretendan hacer vida al aire libre, mediante albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables. El acceso a los mismos será público.

CVE-2011-1810

ARTICULO 11.26.9.33.- CONDICIONES DE APLICACION.

1.- Cumplirá el Decreto 44/84, de 2 de Agosto, sobre ordenación de campamentos de turismo en Cantabria y demás disposiciones sectoriales que resulten de aplicación.

2.- Salvo en las instalaciones fijas del campamento, se prohíbe expresamente la ejecución de soleras, cimentaciones o cualesquiera elementos que desvirtúen su carácter de alojamiento temporal.

3.- La superficie de parcela impermeabilizada con los diversos pavimentos será inferior al diez por ciento (10%) de la parcela.

4.- No se pondrán realizar nuevas instalaciones en parcela inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2.)

5.- El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez metros (10 m.).

6.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al sesenta por ciento (60%) de la misma.

7.- A diferencia del resto de usos productivos, solo podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes propios del uso, con una edificabilidad máxima de 0,15 m2/m2, dispuesta en dos alturas (7 metros), como máximo, permitiéndose la construcción bajo cubierta limitada al 60% de la planta anterior., Deberá estar situada, al menos, a cinco metros (5 m.) de los linderos. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.

8.- Los cierres, en las debidas condiciones reglamentarias, se arbolarán perimetralmente con especies autóctonas.

9.- Se prohíbe la parcelación o segregación de la finca.

10.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada dos (2) tiendas.

11.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada dos (2) tiendas.

SECCION DECIMA. LOCALES DE ESPECTACULO.

ARTICULO 11.26.10.34.- DEFINICION.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo y se encuentran situados en planta baja o plantas inferiores de edificios.

ARTICULO 11.26.10.35.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación del uso de Bajos Comerciales.

SECCION DECIMOPRIMERA. EDIFICIOS DE ESPECTACULOS.

ARTICULO 11.26.11.36.- DEFINICION.

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de Espectáculos pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él si, los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

ARTICULO 11.26.11.37.- CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que le sean de aplicación del uso de Edificios Comerciales.

SECCION DECIMOSEGUNDA. LOCALES DE REUNION.

ARTICULO 11.26.12.38.- DEFINICION

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, pub, salas de baile, discotecas, casinos, etc.

CVE-2011-1810

ARTICULO 11.26.12.39.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Actividades al aire libre, en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitir puestos de bebidas con superficie máxima de 20 m2. en una sola planta.
- Nivel 2. Superficie máxima de 50 m2. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 50 m2.)
- Nivel 3. Superficie máxima de 150 m2. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso público (máxima superficie sótano 100 m2.)
- Nivel 4. Sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas), pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano.

ARTICULO 11.26.12.40.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Cumplirán las establecidas para los usos de bajo comercial según concordancia de las ubicaciones y a las instalaciones las aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

2.- Así mismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.

3.- Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afectación, entre las 22 h. y las 8 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles.

4.- Queda expresamente prohibido en edificios con uso de vivienda la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares.

5.- Las actividades del nivel 1 podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

SECCION DECIMOTERCERA. EDIFICIOS DE REUNION.

ARTICULO 11.26.13.41.- DEFINICION

Comprende los usos propios de los Locales de Reunión, pero extendidos a la totalidad del edificio.

ARTICULO 11.26.13.42.- CONDICIONES.

Serán de aplicación las condiciones de los edificios comerciales.

SECCION DECIMOCUARTA. TALLERES.

ARTICULO 11.26.14.43.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que pueden situarse, además de en suelo productivo o mixto productivo-residencial, en edificios destinados a uso de vivienda unifamiliar aislada o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

ARTICULO 11.26.14.44.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Planta baja en local de superficie no superior a 100 m2.
- Nivel 2. Planta baja en local de superficie no superior a 300 m2.
- Nivel 3. Sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).

ARTICULO 11.26.14.45.- CONDICIONES DE LOS LOCALES .

Los locales destinados a estos Usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- Deberán tener ventilación natural o forzada.
- El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- En niveles 1 y 2 no se podrá sobrepasar una densidad de potencia de 0.075 KW/m2 ni una potencia total instalada de 7.5 KW.
- Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 KW condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
- En el nivel 3, en edificios sin uso de vivienda, la densidad de potencia no sobrepasará 0.1 KW/m2.
- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa sectorial, específicamente, Reglamento de Actividades, para los usos industriales en general.

SECCION DECIMOQUINTA. ALMACENAJE

ARTICULO 11.26.15.46.- DEFINICION.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que trasformen, en parte, los productos almacenados.

ARTICULO 11.26.15.47.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes:

- Nivel 1. En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 500 m2.
- Nivel 2. En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).

En cualquier de los dos niveles, las naves podrán albergar más de un establecimiento y tener las instalaciones auxiliares de oficinas, que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje.

ARTICULO 11.26.15.48.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.- Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas en ningún caso.

SECCION DECIMOSEXTA. APARCAMIENTOS, GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

ARTICULO 11.26.16.49.- DEFINICION.

1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.- También se incluyen dentro de Uso de Garajes los locales destinados a la conservación y reparación

CVE-2011-1810

del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina, que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

ARTICULO 11.26.16.50.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Garaje anexo a otro uso compatible del que es por lo tanto inseparable y con capacidad regulada en razón del otro uso.
- Nivel 2. De propiedad privada con superficie no mayor de 300 m2.
- Nivel 3. Análogo al anterior pero sin limitación de superficie (dentro de los límites de las ordenanzas).

ARTICULO 11.26.16.51.- CONDICIONES GENERALES.

1.-En edificios de tipo comunitario, queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En edificios de tipo familiar, excepcionalmente, previa autorización municipal, se permitirá el acceso directo a la vialidad, sin perjuicio de otras limitaciones por el carácter de la vía u otras de seguridad.

2.- Los garajes de menos de 20 plazas podrán tener su acceso por el portal del inmueble si el aparcamiento es para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Este acceso podrá servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean resistentes al fuego más de 90 minutos y el ancho del acceso sea superior a 3,50 m., debiendo diferenciarse la zona de vehículos de la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 120 cm.

3.- Los de 20 plazas o más deberán tener acceso para peatones independiente del de vehículos.

4.- Se autoriza la mancomunidad de accesos a aparcamiento, así como la construcción de aparcamientos mancomunados entre parcelas colindantes.

5.- Los aparcamientos bajo rasante contarán con patios, chimeneas o mecanismos de ventilación de su exclusivo uso.

6.- Las escaleras de acceso a garaje tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, con sistema de cierre automático y con apertura en el sentido de la evacuación.

7.- Los accesos se situarán de forma que se garantice una correcta visibilidad hacia y desde la vía pública.

8.- No cabrá realizar accesos en calles cuya distancia entre alineaciones enfrentadas sea inferior a 6,00 metros.

9.- En las intersecciones de calles no podrán realizarse entradas a menos de 5m. de la esquina, medidos en la alineación exterior de manzana.

10.- Los accesos no interferirán con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.

11.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

12.- La superficie destinada a plazas no podrá estar ocupada por ningún otro elemento construido estructural o de otro tipo.

13.- Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos mantendrán una anchura mínima de al menos 240 cm.

14.- Aún cuando cumplan las condiciones dimensionales no se considerará plaza cualquier espacio que: carezca de fácil acceso; requiera maniobras de difícil realización; o, interfiera en su maniobra con las rampas de acceso o salida.

15.- Fuera de las rampas de acceso o salida, los pisos destinados a plazas no superarán una pendiente del 8%.

16.- Las calles de distribución tendrán como anchura mínima la mayor de las siguientes:

a) 3,00 metros si no se sirve de acceso directo a plazas de estacionamiento.
b) 4,00 metros si es unidireccional y sólo da acceso a plazas en línea.
c) 5,00 metros en los demás supuestos en que sirva de acceso a plazas de estacionamiento. Esta dimensión se elevará a 6,00 metros en pasos de doble sentido de circulación que

puedan servir de acceso a más de 15 plazas de estacionamiento en garajes, y a 35 plazas en aparcamientos.

17.- Cuando dos plazas de estacionamiento en garajes formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.

18.- Las rampas de acceso y/o movimiento entre plantas no servirán de acceso directo a ninguna plaza y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Tramos rectos: pendiente máxima 16%; anchura mínima 3,00 metros.
b) Tramos curvos: pendiente máxima 12%; anchura mínima 3,50 metros; radio mínimo de eje de tramo 6,00 metros.

19.- Cada acceso al exterior, deberá disponer en el interior del edifico, parcela o terreno de un espacio de, al menos, 5,0 metros de fondo y 3,0 metros de anchura con pendiente inferior al 2% y radio mínimo de acuerdo vertical de 25,00 metros; no podrá interferir con ningún tipo de tráfico rodado o peatonal y se deberá mantener libre de cualquier actividad o impedimento material.

20.- Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,0 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 deberán tener entrada y salida diferenciadas preferiblemente a distintas calles.

21.- Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Si fuera curvilíneo, ambas direcciones deberán separarse mediante elemento continuo resistente a impacto de vehículos de al menos 0,70 metros de altura.

22.- La ventilación podrá ser natural o forzada. La natural será admisible en aparcamientos en planta baja y semisótano sobre rasante; sus aperturas serán permanentes con una superficie total mínima equivalente al 0,5% de la superficie útil a ventilar y no causarán molestias a los usuarios de viario, espacios libres o edificación.

23.- La ventilación forzada asegurará una renovación mínima de aire de 15 m3/h/m2 de superficie útil del garaje o aparcamiento. Cuando la capacidad del local sea superior a 20 plazas, el caudal de ventilación deberá repartirse, como mínimo, en dos dispositivos independientes. Cuando sea superior a 40 plazas, los dispositivos de ventilación contarán con suministro complementario de energía que garantice su funcionamiento, siendo obligatoria la instalación de aparatos detectores de CO2 que accionen automáticamente la instalación de ventilación.

24.- Cumplirán en todo lo que sea de aplicación la Normativa de protección de incendios.

25.- El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m2 por coche.

ARTICULO 11.26.16.52.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.- Las plazas de estacionamiento en superficie o en edificio de garaje cumplirán las siguientes dimensiones:

- Plaza Normal 2,20 x 4,50 metros.
  Especiales, accesibles para personas con discapacidad, 3,60 x 5,00, una cada 30 plazas no especiales o fracción superior a 10, salvo en edificios de uso dominante de vivienda en los que no hubiera previsión de viviendas para personas con discapacidad; si las hubiera se preverá una plaza especial por cada una de ellas.
- Motos: 1,25 x 2,50, libre; no cuenta a efectos del cumplimiento de estándares de aparcamiento.
- Plaza de vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6,00.
- Plaza de camiones: 4,00 x 12,00.
- Plaza de vehículos especiales: según las características de los mismos.

2.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

3.- Cada uso compatible según sus características deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso.

4.- El requisito mínimo de plazas de aparcamiento para cada uso compatible será la que se establezca en el siguiente cuadro, o más si así lo fijase la Normativa Autonómica o Sectorial aplicable para cada uso específico.

5.- Las plazas de aparcamiento deberán disponerse en el mismo edificio, parcela o terreno privado de la actuación. En el supuesto de que esta condición fuese de imposible cumplimiento, en todo o en parte de las

plazas no cubiertas, deberán proveerse en otra parcela o terreno situado a menos de 300 metros del deficitario, siempre que con ello no se merme la dotación obligatoria de la parcela o terreno en que se ubiquen.

6.- El número de plazas por uso será el siguiente:

USO	Nº PLAZAS
- Vivienda unifamiliar	2 por vivienda.
- Vivienda colectiva.....	1 por vivienda.
- Productivo.....	1 por cada 80 m2. de superficie construida.
- Espectáculo, reunión.....	1 por cada 25 plazas de aforo.
- Residencial comunitario, hostelería.....	1 por cada 5 personas autorizadas.
- Deportivo.....	1 por cada 25 plazas de aforo.

7.- El número mínimo de plazas de aparcamiento, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables será el de dos plazas por cada 100 m2 de edificación cualquiera que fuese su uso, de las cuales, una será pública y otra privada.

ARTICULO 11.26.16.53.- ALTURAS.

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2.20 m. en un máximo del 20% de la superficie total.

ARTICULO 11.26.16.54.- ASEOS.

1.- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos productivos.

2.- En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 m2., se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y por encima de este límite, los aseos se incrementarán a un retrete y lavabo por cada 2.000 m2. de acceso o fracción.

SECCION DECIMOSEPTIMA. GASOLINERAS.

ARTICULO 11.26.17.55.- DEFINICION.

A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministros y Venta de Carburante y Combustibles Líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

ARTICULO 11.26.17.56.- CONDICIONES.

1.- Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, salvo instalaciones propias de atención al cliente.

2.- Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.

3.- Las superficies destinadas a abastecimiento podrán ser cubiertas con marquesinas que no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad debiendo cumplir las reglas de colindancia y situarse retranqueadas más de 2,00 m. de la alineación obligatoria de fachada si está señalada.

SECCION DECIMOOCTAVA. USOS COMUNITARIOS.

ARTICULO 11.26.18.57.- DEFINICION.

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

1.- COMUNITARIO ESCOLAR: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de

formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP así como guarderías, academias, universidad, etc.

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

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

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

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

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

7.- COMUNITARIO OTROS: Corresponde al conjunto de usos de carácter comunitario no incluibles en los anteriores como ludotecas, locutorios, ciber-locales, salones de juegos recreativos, etc.

ARTICULO 11.26.18.58.- CLASIFICACION.

1.- Para todos los usos recogidos en el artículo anterior se establecen iguales niveles.

2.- Estos niveles son los siguientes.

- Nivel 1. Superficie máxima 200 m2. en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o colectiva.
- Nivel 2. Igual situación que el nivel 1 pero sin limitación de superficie.
- Nivel 3. En edificio o parcela de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

ARTICULO 11.26.18.59.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

A) Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de las que se recogen en éstas Ordenanzas. Se citan como ejemplo las siguientes:

1.-USO ESCOLAR: Las de Oficina y Talleres.
2.-USO CULTURAL: Las de Oficina, Comercio y Espectáculos.
Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.
3.-USO ASOCIATIVO: Las mismas que el uso Cultural.
4.-USO RELIGIOSO: Las de Espectáculos por razones de seguridad.
5.-USO INSTITUCIONAL: Las de Oficina y en su caso las de Productivo.
6.-USO ASISTENCIAL: Las de Residencial, Residencial Comunitario o Hotelera.
7.-OTROS USOS: Los que le sean de aplicación por razón de la actividad.

B) Los locales y edificios cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación incluyendo las recogidas en los anexos que les sean de aplicación.

SECCION DECIMONOVENA. PARQUES Y JARDINES.

ARTICULO 11.26.19.60.- DEFINICION.

1.- Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados, fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.

CVE-2011-1810

2.- Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo.

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 18 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

ARTICULO 11.26.19.61.- USOS INDIVIDUALIZADOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Para la regulación de las condiciones generales de uso se distingues las siguientes clases:

EL/PE: Parque equipado

Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los planos de ordenación, con las siglas PE, que constituyen los espacios arbolados, jardines, actividades deportivas al aire libre, ocio, recreo y cultura al servicio del parque en las condiciones expresadas en el presente apartado.

EL/J: Jardines y plazas

Pertenecen a este uso las zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano. Estas zonas pueden incorporar instalaciones deportivas al aire libre de pequeñas dimensiones.

EL/N: Espacios libre natural

Pertenecen a este uso las zonas verdes señaladas como tal en los planos de ordenación, con el código N, que integran espacios con valores ambientales o paisajísticos en los que se potencia el estado natural con grados bajos de urbanización.

EL/PR: Zona verde privada

Pertenece a este uso las zonas verdes señaladas en los planos que deban destinarse a espacios libres aunque cuando su titularidad sea privada.

ARTICULO 11.26.19.62 CONDICIONES GENERALES.

1.- Los espacios libres verdes vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamiento de glorietas, medianas, excedentes, terraplenes, etc., con carácter general formarán parte de la infraestructura, en cuyo caso se considerarán sistema general de infraestructuras, y se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de construcción como superficie no computable a efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos de espacios libres.

2.- En las cesiones de espacios libres de superficie igual o mayor de 2.000 m^2, que no sean espacio libre natural, se deberán poder ubicar zonas deportivas al aire libre y zonas de estancia equipada con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. La edificabilidad máxima admitida será de 0,05 m^2/m^2, hasta un máximo de 500 m^2, con una altura máxima de 4,00 metros. En los espacios de superficie inferior serán compatibles instalaciones o construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, serán de pequeñas dimensiones, con un máximo de 10 m^2 que estarán construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.

3.- Los espacios libres de más de 10.000 m^2 que constituyan sistemas generales deberán prever una zona de dotación de aparcamientos en superficie para usuarios del mismo del 5%, que deberá integrarse en la urbanización, y para los que se dispondrá de una cubierta arbolada de un árbol por cada 2 plazas de aparcamiento y con pavimento permeable. No podrán ser computados en las necesidades de aparcamiento exigidos en los nuevos desarrollos.

4.- Los sistemas locales y generales tendrán unas características topográficas que no impidan la accesibilidad en su utilización real como parques, jardines, zonas deportivas al aire libre o áreas de ocio y descanso. En los nuevos desarrollos no computarán para el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales los terrenos que una vez urbanizados no cumplan la Ley 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5.- La realización de obras de urbanización necesarias para incorporar las zonas de estancia adecuadas, zonas de juego infantiles e instalaciones deportivas al aire libre deben procurar la integración con el entorno en forma y materiales, minimizando los movimientos de tierras y siendo estos, con carácter general, inferiores al metro de altura.

6.- En la categoría de espacio libre natural las actuaciones serán de mantenimiento y/o recuperación de elementos que definan la estructura natural, morfológica, tradicional o paisajística. Se podrán realizar obras de

mejora de caminos existentes y apertura de nuevos itinerarios peatonales y carriles bici con un ancho inferior a 3 metros y siempre que no se realicen paramentos verticales de más de 1 metro.

7.- En todo caso, las obras se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial debiéndose solicitar la autorización correspondiente.

8.- Se admite excepcionalmente aparcamiento en el subsuelo de los espacios libres que son de dominio público, siempre y cuando se demuestre que no se pueden materializar las dotaciones de aparcamiento requeridas por la legislación urbanística en las parcelas edificables privadas con las siguientes condiciones:

- Constatar la imposibilidad de materializar las plazas de aparcamiento exigidas en las plantas bajo rasantes de las edificaciones y no puedan resolverse en el subsuelo de los espacios libres privados.
- El objetivo de este uso de garaje aparcamiento en parcelas calificadas como espacio libre de uso público es el de poder completar las dotaciones de aparcamiento en las parcelas edificables privadas.
- Se ubiquen en planta sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento de la menos el 50% de la superficie del espacio libre.
- Nunca en superficie de espacio libre público.
- No podrá afectar a especies arbóreas existentes de interés.
- Únicamente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante Estudio de Detalle, podrán situarse en planta semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolar el 50% de la superficie que ocupa el Espacio Libre.

SECCION VIGESIMA. RECREO Y EXPANSION.

ARTICULO 11.26.20.62.- DEFINICION.

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

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

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

SECCION VIGESIMOPRIMERA. DEPORTIVO.

ARTICULO 11.26.21.63.- DEFINICION.

1.- Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

2.- Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

3.- Los espacios así clasificados en el borde litoral, respetarán todas las determinaciones de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas y RD 1471/89 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de citada Ley.

ARTICULO 11.26.21.64.- CLASIFICACION.

Se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. En los locales de edificios pero no situado nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- Nivel 2. En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

ARTICULO 11.26.21.65.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

1.- Deberán ajustarse en las condiciones específicas de su carácter deportivo a las disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores, deberán, así mismo, cumplir las disposiciones de espectáculos que les sean de aplicación.

3.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc., estarán en su caso, a lo dispuesto para otros usos Compatibles dentro de estas Ordenanzas, según las condiciones de localización.

SECCION VIGESIMOSEGUNDA. USOS ESPECIALES.

ARTICULO 11.26.22.66.- DEFINICION.

Bajo este epígrafe se recogen aquellas actividades no recogidas o asimilables a ninguno de los usos compatibles anteriormente recogidos en estas Ordenanzas.

ARTICULO 11.26.22.67.- CONDICIONES.

Serán las que correspondan a la actividad y estén reguladas por las disposiciones legales en la materia, además de las que le pudieran ser de aplicación con arreglo a su afinidad parcial con otros usos regulados.

SECCION VIGESIMOTERCERA. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

ARTICULO 11.26.23.68.- RED VIARIA.

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

2.- La vialidad constituye sistemas generales o locales, según su importancia, titularidad o definición.

3.- Todo ajuste del sistema de viales en el planeamiento de desarrollo habrá de ser aprobado por la Administración titular de la vía y por el Ayuntamiento, en su caso, y deberá estar justificado en causas razonables de inviabilidad o inconveniencia técnica, o bien inconveniencia económica, si no afecta al interés público, del trazado propuesto en el PGOU, debiendo consistir en todo caso en un ajuste generado por el mayor nivel de detalle del estudio realizado en el instrumento de desarrollo del planeamiento y nunca en una modificación sustancial de las determinaciones del PGOU.

4.- La vialidad establecida en los planos que integran el PGOU, cuyo carácter es el de vialidad pública, la vialidad interior pública existente y la que, en desarrollo del plan pueda alcanzar tal condición, están declaradas de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios conforme al artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa.

5.- Las bandas laterales, que se incorporan como consecuencia de rectificaciones del trazado, sobrantes o reajustes de límites y se destinan a plantaciones o zonas de resguardo, son también vialidad.

6.- Se hace constar la obligación del cumplimiento de la ley de Cantabria 3/1.996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En el desarrollo de cualquier actuación se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que de cumplimiento a esta ley, en el caso que la vialidad dispuesta supere esta pendiente.

ARTICULO 11.26.23.69.- CLASIFICACIÓN.

Se clasifica en:

- Vialidad general: Puede ser:
  - Por su titularidad:
    - Red estatal (Mº Fomento): Autovía A-8, N-634 y N-635.
    - Red autonómica de Cantabria: CA-145, CA-161, CA-412, CA-420 y CA-640.
    - Red municipal.
    - Vialidad privada.

- Por su importancia:
    - Vialidad de PGOU
    - Vialidad interior.
    - Vialidad mínima.
    - Vialidad de acceso.
- Vialidad compartida.
- Peatonales.
- Aparcamientos.

ARTICULO 11.26.23.70.- VIALIDAD GENERAL.

Se entiende por viario general o rodado aquel en el que quedan claramente diferenciadas las áreas destinadas al tráfico rodado y peatonal, en los que los distintos usuarios y sus movimientos, quedan regulados por normas de obligado cumplimiento. Puede ser de titularidad pública o privada.

ARTICULO 11.26.23.71.- VIALIDAD DE PLAN GENERAL.

Se encuentra representada en los planos de forma esquemática o básica. En función de la altura y usos de la edificación que se disponga en sus márgenes, se establecerá la sección tipo característica. Las distintas secciones tipo se encuentran definidas en los planos.

ARTICULO 11.26.23.72.- VIALIDAD INTERIOR.

La vialidad interior será aquella que no estando expresamente grafiada en los planos (vialidad de Plan General), existe en la actualidad o será necesario implantar en el desarrollo posterior.

ARTICULO 11.26.23.73.- VIALIDAD MINIMA.

Solamente, a los efectos de su declaración de situación fuera de ordenanza o fuera de ordenación, se define como vialidad mínima:

a) La calzada de 7,00 m.
b) Una anchura mínima de 3,5 metros desde el eje vial actual, para la vialidad interior y sólo a los efectos de mantenimiento de la edificación existente, sin aumento de aprovechamiento, en situación de fuera de ordenanza.
c) Por debajo de estos límites, se producirá automáticamente la situación de "fuera de ordenación".

ARTICULO 11.26.23.74.- VIALIDAD COMPARTIDA.

Se entiende como viario compartido o restringido, aquel en el que se desarrolla el tránsito peatonal en todo el ámbito del viario, con determinadas limitaciones a la circulación de vehículos. Tiene el carácter de vialidad mixta peatonal-rodadura, con pavimento de peatonal o acera, reforzado para la rodadura, sin bordillos.

ARTICULO 11.26.23.75.- VIALIDAD DE ACCESO.

El viario de acceso es aquel que sirve exclusivamente para asegurar condiciones de acceso rodado a una vivienda unifamiliar aislada.

A efectos de accesibilidad, en suelo urbano destinado a coger actuaciones de vivienda unifamiliar aislada, se considera que un vial público existente en funcionamiento forma parte de la red viaria de planeamiento cuando así este recogido y permita al menos un carril de circulación de 3,50 metros de anchura, sin presentar discontinuidades en su trazado. Los viales darán servicio a un máximo de cuatro viviendas.

En el resto de actuaciones con promociones residencial unifamiliar pareado o adosado, residencial colectivo y productivo se requiere dos carriles de circulación, con una anchura mínima que establezca el plan.

ARTICULO 11.26.23.76.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS EN RELACION A LA VIALIDAD.

1.- Será obligatorio respetar las especificaciones contenidas en las secciones tipo en función de los usos y alturas autorizados en cada caso, especialmente lo referente a distancias de la edificación a la vialidad, regulada según el tipo de vía, titularidad y altura de la edificación contigua. En todo caso, las distancias grafiadas en los planos a las que se sitúan las líneas límite de edificación, para las diferentes vías, cumplirán como mínimo con:

DISTANCIAS MINIMAS DE LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION

RED ESTATAL. MINISTERIO DE FOMENTO		
SUELO	Autovía A-8	N-634, N-635 y ramales de acceso a enlaces
Urbano residencial	35 metros a la arista exterior de la calzada	15 metros al eje ó 11,5 metros a la arista exterior de la calzada. 12 metros en travesía.
Urbano Productivo	35 metros a la arista exterior de la calzada	15 metros al eje ó 11,5 metros a la arista exterior de la calzada.
Urbanizable Residencial	50 metros a la arista exterior de la calzada	25 m. a la arista exterior de la calzada.
Urbanizable productivo	50 metros a la arista exterior de la calzada	28,5 metros al eje
Rústico	100 metros a la arista exterior de la calzada	50 metros al eje

RED AUTONOMICA DE CANTABRIA					
	REGIONALES O PRIMARIAS		LOCALES		
SUELO	CA-145	CA-161	CA-412	CA-420	CA-640
Urbano consolidado	13 m al eje	13 m al eje	11 m al eje	11 m al eje	11 m al eje
Urbano consolidado productivo	12 m al eje (Heras, Margutsa)	15 m al eje	11 m al eje	11 m al eje	11 m al eje
Urbano de nueva creación, urbano no consolidado	23 m al eje	23 m al eje	15 m al eje	15 m al eje	15 m al eje
Urbanizable	23 m al eje	23 m al eje	16 m al eje	16 m al eje	16 m al eje
Rústico	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje	35 m al eje

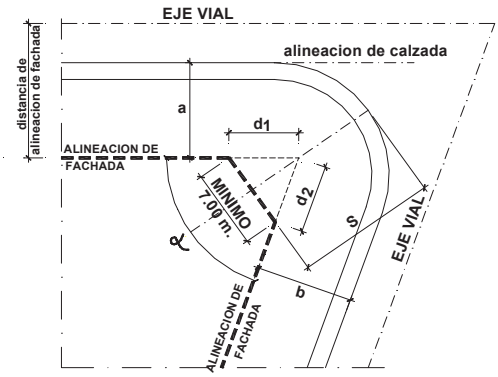
VIALIDAD MUNICIPAL	
SUELO	VIALIDAD GENERICA DE PGOU
Urbano	10 ó 6 m al eje
Urbanizable	10 m al eje
Rústico	35 m al eje

2.- En los casos no regulados por las disposiciones anteriores, o cuando estas resulten inferiores, la distancia mínima que debe guardar la línea límite de la edificación a la vialidad es, obligatoriamente, la que corresponde a la altura máxima permitida, según las secciones tipo. Para la vialidad genérica de PGOU, los usos de la edificación determinan el detalle de la sección tipo de la vialidad. No se permite, ante la desaparición de un uso que determina una sección tipo característica, la reducción, sustitución o eliminación de cualquiera de los elementos que la componen. La disposición del viario es exigible en todo el frontal que la actuación ofrezca al viario, excepto intersecciones y accesos autorizados.

3.- Limitaciones en chaflán a las áreas de movimiento. El área de movimiento que resulta de la aplicación de las líneas límite de alineación de fachada correspondientes a dos viales incidentes, se limita en forma de chaflán, según el siguiente esquema:

CVE-2011-1810

DISPOSICION DE CHAFLANES



$S = \frac{a + b}{2}$; $d_1 = d_2$

Para α > 135° no es obligatorio el chaflan

ARTICULO 11.26.23.77.- CONDICIONES DE LA VIALIDAD.

A).- VIALIDAD GENERAL:

1.- El viario deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal o autonómica, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad y, en su defecto:

Anchura por carril de circulación: mínimo 3 metros; máximo, 3,50 metros, salvo en glorietas e intersecciones.

Pendiente transversal mínima: 2%.

Pendiente longitudinal máxima: 10% con carácter general, 16% con carácter excepcional y en tramos no superiores a 50 metros de longitud.

Anchura mínima de bandas de aparcamiento si las hubiese en línea: 2,20 metros; en batería 4,50 metros.

Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1,50 metros (de arcén, acera, espacio libre anexo a viario, o combinación de estos elementos).

2.- Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcenes y separado de la circulación rodada.

3.- Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).

4.- Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 2,50 metros, se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 4,25 metros.

5.- Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 metros de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.

6.- Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.

CVE-2011-1810

7.- Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 metros que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera.

8.- El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Normativa sectorial aplicable.

Dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso.

Incorporará elementos de arbolado, mobiliario, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 10 km/hora sin impedir su uso por vehículos de limpieza, o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.

9.- El radio mínimo de la vialidad se establece en 20 metros en el eje. El radio mínimo de giro en intersecciones, referido al borde exterior de la zona de rodadura es 5,00 metros, excepto en la vialidad de Plan General que aparece en los planos, cuyas determinaciones y geometría se consideran mínimas. Igualmente, las secciones tipo de viario serán aplicables cuando se requiera la apertura de nuevo viario no explicitado en los planos.

10.- Para las carreteras del Mº de Fomento:

a) Los accesos a las carreteras estatales están regulados, además de por Ley de Carreteras y su Reglamento, por la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24 de Enero de 1998).

b) La parcelación o segregación de fincas colindantes con las carreteras estatales convencionales deberá ser informada por la Demarcación de Carreteras del Estado de Cantabria con anterioridad a su aprobación por el Ayuntamiento. Este informe versará sobre la viabilidad de los accesos de las fincas resultantes con dichas carreteras y su solicitud deberá constituir un trámite obligado.

c) Se prohibirá la publicidad visible desde el dominio público de la autovía y de la vía rápida (futura autovía).

d) En las zonas de servidumbre de las carreteras convencionales y de las autovías definidas como dos franjas de terreno a cada lado de las mismas, delimitadas exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y situadas a 8 y 25 m según se trate de unas u otras, no se podrá realizar obra alguna de urbanización, excepto si se trata de suelos urbanos o urbanizables colindantes con carreteras convencionales.

e) Las autorizaciones para obras o actividades en dominio público de las carreteras nacionales N-634 a y N-635 a su paso por suelo urbano corresponde al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, previo informe vinculante de la Dirección General de Carreteras (artículo 39 de la Ley 25/88).

f) Los terrenos expropiados en su momento por la Administración del Estado deberán quedar ajenos al proceso de desarrollo urbanístico, debiendo quedar englobados en el Sistema General Viario.

11.- Para las carreteras del Gobierno de Cantabria:

a) De acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidas al menos en las dos terceras artes de su longitud, y un entramado de calles, al menos en uno de sus márgenes. La aplicación de este artículo para las carreteras que el PGOU considera como tramo en travesía queda plasmada en los planos correspondientes.

b) En suelo urbano de nueva creación y suelo urbanizable los caminos de acceso deberán ser independientes de las carreteras autonómicas, definiendo los mismos a partir de los viales existentes en el suelo urbano ya consolidado, y evitando al máximo las nuevas conexiones con las carreteras autonómicas. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos, salvo los previstos por el planeamiento.

c) Para otorgar licencias de segregación de fincas colindantes a carreteras autonómicas será necesario obtener un informe favorable previo y vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Esta observación deberá de quedar reflejada, teniendo en cuenta con carácter general:

- La segregación de las parcelas no debe dar origen a nuevos accesos.
- El acceso de la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
- En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a las parcelas segregadas, pero será el único para todas ellas.

d) El artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria dispone que "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".

e) El nuevo eje de penetración desde la autovía A-8 hacia Gajano se propone como Sistema General de titularidad autonómica, su trazado tiene solo carácter indicativo, estando supeditado a la aprobación de las características definitivas del mismo por parte de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

f) Las nuevas glorietas propuestas deberán ser aprobadas por la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

g) Los terrenos expropiados en su momento deberán quedar ajenos al proceso de desarrollo urbanístico, debiendo quedar englobados en el Sistema General Viario.

CVE-2011-1810

12.- Tal como puede verse en los planos, las glorietas previstas serán ejecutadas por las respectivas unidades a las que sirven. En las fichas pueden verse las asignaciones de coste correspondientes, con la salvedad de que, en todo caso, será el sector o la unidad de actuación, que primero se desarrolle el encargado de ejecutar la totalidad de la glorieta.

B).- VIALIDAD INTERIOR:

Para la nueva vialidad que sea necesaria implantar las determinaciones son:

Para las vías interiores que conecten con vialidad de Plan General, anchura no inferior a 10,00 metros.

Para vialidad de zonas de edificación residencial de hasta tres alturas, la anchura del vial puede ser 7,00 metros si su definición es de "vial compartido". La distancia mínima de la edificación al eje del vial compartido es:

- para 2 alturas: 6,00 metros.
- para 3 alturas: 7,50 metros.

Cuando exista encintado de aceras, la calzada mínima tendrá 7,00 m., las aceras un mínimo de 1,80 metros cada una y 10,00 metros en total (ver secciones tipo).

Se respetará, en función del número de plantas y uso de los edificios, la anchura y disposición del viario de acuerdo con las secciones tipo de vialidad de Plan General.

Las condiciones geométricas de la vialidad en planta y alzado son iguales a las señaladas para la vialidad general, salvo la vialidad compartida, cuyas determinaciones son las señaladas para la "vialidad de acceso".

Para la vialidad existente como consecuencia de actuaciones urbanísticas anteriores, se mantienen las características y condiciones que se autorizaron, incluso la separación de la edificación.

C).- VIALIDAD DE ACCESO:

Sus características serán:

Su anchura mínima ininterrumpida será de 3,5 metros con radios mínimos de giro de 6 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 16 % en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.

No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.

Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

El Ayuntamiento, dentro de sus facultades, podrá regular mediante Ordenanza Complementaria los aspectos tratados en los puntos anteriores, epígrafes A, B y C.

ARTICULO 11.26.23.78.- APARCAMIENTO EN VIARIO. DEFINICION Y CONDICIONES.

1.- Engloba a los espacios destinados a aparcamiento público o privado de vehículos en superficie, como parte de la red viaria pública o privada, desde la que tendrá acceso directo.

2.- A los efectos de condiciones, se estará a lo dispuesto en la sección decimosexta en todo lo que le sea de aplicación.

SECCION VIGESIMOCUARTA. F.E.V.E. Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 11.26.24.79.- DEFINICION Y CONDICIONES.

1.- Comprende el soporte territorial o edificado de las instalaciones correspondientes a todo tipo de infraestructuras territoriales, excluidas las viarias, entre las que se incluyen actividades:

a) Ferroviarias.
b) Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, energía gásica, telefonía, comunicaciones.

2.- Se respetarán las servidumbres obligatorias propias de cada una de las infraestructuras.

3.- Sus condiciones generales de uso serán las específicas de las disposiciones sectoriales aplicables y las condiciones específicas que al respecto se establecen en estas Ordenanzas.

SECCION VIGESIMOQUINTA. INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

ARTICULO 11.26.25.80.- INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

Incompatibilidad entre usos es la limitación que estas Ordenanzas establecen para que no puedan darse determinados usos simultáneamente en el mismo edificio.

No se consideran incompatibles aquellas actividades auxiliares que, comprendidas dentro de un uso, pudieran no obstante ser clasificadas, en sí mismas, en otro uso.

CVE-2011-1810

TITULO DECIMOSEGUNDO.
ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 27. DETERMINACIONES GENERALES

ARTICULO 12.27.1. DEFINICION.

1.- Las ordenanzas de Suelo Urbano son condiciones particulares que, junto a las generales de títulos anteriores, regulan el marco normativo al que debe sujetarse la edificación. Las Ordenanzas definen tales condiciones en función de la localización de la edificación.

ARTICULO 12.27.2. CRITERIOS DE APLICACION

1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.- Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras que se realicen en los edificios existentes en los que se puedan aplicar por no incurrir en situaciones consideradas como "fuera de ordenación" u otras que hicieran inaplicables tales condiciones.

3.-Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se consideraran como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo

ARTICULO 12.27.3. LISTADO DE ORDENANZAS.

- Ordenanza nº 1: Edificación Residencial Unifamiliar (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C)
- Ordenanza nº 2: Edificación Residencial Colectiva (U3, U4, U5 y U6)
- Ordenanza nº 3: Edificación con ordenación Actual Consolidada. (PAC)
- Ordenanza nº 4: Edificación con Ordenación según Plan Parcial aprobado. (OPP)
- Ordenanza nº 5: Productivo. (UP)
- Ordenanza nº 6: Productivo Especial Manantial de Fuencaliente. (PEMF)
- Ordenanza nº 7: Espacios Libres. (EL)
- Ordenanza nº 8: Equipamientos. (EC)
- Ordenanza nº 9: Comunicaciones y Transportes.

ARTICULO 12.27.4. VIGENCIA DE LAS RASANTES.

En lo que no resulten expresamente modificadas por los planos y mientras no se varíen o precisen a través de Planes parciales, Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las rasantes actualmente existentes.

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C).

ARTICULO 12.28.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos destinados a edificación residencial unifamiliar sobre parcelas privativas. Se denominan (UAR, UAB, U2A, U2B, y U2C).

ARTICULO 12.28.2.- TIPOLOGIA UNIFAMILIAR.

Unifamiliar aislada	(AS)	En todas las categorías (UAR, UAB, U2A, U2B y U2C)
Pareados:	(P)	En las categorías U2A, U2B y U2C
Adosados:	(A)	En las categorías U2A, U2B y U2C.

ARTICULO 12.28.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

ARTICULO 12.28.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. En planta baja de edificio y vinculado al titular de la vivienda:
   - Bajos comerciales
   - Locales de oficina
   - Garajes y servicios de automóvil
2. En edificios exentos:
   - Talleres y garajes de camiones
   - Locales de hostelería
   - Locales de reunión
   - Escolar
   - Cultural
   - Asociativo
   - Religioso
   - Institucional
   - Asistencial
   - Residencial Comunitario
   - Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

ARTICULO 12.28.5.- GRADOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MAXIMA POR HECTAREA.

GRADO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAX. POR HA.
UAR	0,20 m2/m2.	----------
		1 viv / parcela existente
UAB	0,30 m2/m2.	10 viv /Ha
U2A	0,30 m2/m2.	15 viv /Ha
U2B	0,40 m2/m2.	20 viv /Ha
U2C	0,50 m2/m2.	25 viv /Ha

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta, computa y está comprendido en los índices anteriores. La planta bajocubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

ARTICULO 12.28.6.- PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

1.- Parcela mínima bruta por vivienda:

UAR	La existente, superior a 2.000 m2. De aplicación en Sobremazas y Hermosa.
UAB	1.000 m2. De aplicación en Santiago y Heras.
U2A	650 m2.
U2B	500 m2.
U2C	400 m2.

2.- Frente mínimo de parcela: 10 metros en contacto con viario público.

3.- Las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General de inferior cuantía serán admisibles siempre que tengan el frente mínimo y fondo máximo de parcela exigido y se pueda materializar en ellas al menos 195 m2 de edificación unifamiliar aislada, con estricto respeto a las reglas de distancias a colindantes y vialidad.

Las parcelas que se encuentren entre medianeras dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, con superficie de menor cuantía al mínimo, podrá ser aceptable la construcción de una vivienda.

En las zonas de aplicación de la Ordenanza UAR se mantendrá el parcelario existente. Si existen parcelas menores de 2.000 m2 se permitirá su agrupación para alcanzar la parcela mínima. Se permite la construcción de una segunda vivienda en parcelas cuya superficie supere los 3.000 m2.

CVE-2011-1810

ARTICULO 12.28.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA, ALINEACIONES.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.

Colindancia:	3,00 m., salvo pareadas o adosamiento.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela :	6,00 m.
Distancias a vialidad:	ver artículo 11.26.23.76.

En parcelas adosadas a edificaciones existentes las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como en los fondos de edificación, en ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resulten respetuosas con el entorno.

En caso de sustitución de un edificio existente las alineaciones serán las que tenga en planta baja la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies anexas al edificio principal.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

ARTICULO 12.28.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.

1.- Ocupación máxima en planta: 25% parcela bruta, a excepción de la UAR que tiene una ocupación máxima en planta: 20 % parcela bruta.

2.- Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.

3.- Longitud máxima para adosamientos: 40 metros, máximo cuatro o cinco viviendas.

4.- La ocupación bajo rasante será como máximo el 25 % de la parcela bruta, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.

5.- La ocupación máxima de la edificación entre medianeras quedará establecida por las alineaciones frontal y posterior de la hilera. La edificabilidad estará definida por la envolvente que será el resultado de la superficie ocupada definida anteriormente y la altura al alero y cumbrera característica de la hilera preexistente.

En las actuaciones sobre parcelas entre medianeras el proyecto contendrá los alzados de la hilera completa.

ARTICULO 12.28.9.- ZONAS DE USO COMUNITARIO.

Para actuaciones de más de cuatro viviendas o en parcelas de cierta entidad, existentes o conformadas por agrupación de parcelas, con superficies iguales o superiores a cuatro veces la parcela mínima, deberán reservarse y urbanizarse espacios de uso comunitario, como áreas de aparcamientos y espacios libres anexos a la red viaria, podrán ser de carácter público o privado, en una cuantía no inferior al 15 % del ámbito ordenado por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación de la edificabilidad ordenada en relación con las determinaciones contenidas en el plan (densidad, edificabilidad, retranqueos..), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y fijará los compromisos de urbanización.

ARTICULO 12.28.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros, salvo en Santiago, donde el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas que requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se acreditará que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno. Se acompaña plano de afección de limitación de alturas.

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta inmediata inferior de la planta bajo cubierta.

CVE-2011-1810

ARTICULO 12.28.11.- LIMITACIONES DE VIVIENDAS A LA SEGREGACION DE PARCELAS.

Para UAR en la parcela ya edificada se mantiene la vivienda unifamiliar aislada existente, pudiendo ejecutarse obras de restauración, conservación, consolidación y ampliación.

Para el resto de las categorías la aplicación de la parcela mínima por vivienda y densidad máxima por hectárea da el número máximo de viviendas por actuación, no se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple con la parcela mínima.

En las parcelas de cierta entidad no se podrá segregar por debajo de los 200 m2 para todas las viviendas resultantes, siempre que se cumpla la limitación de viviendas de la ordenanza correspondiente y se desarrolle mediante un Estudio de Detalle donde se señale las zonas de uso común conforme a los criterios del artículo 12.28.9.

ARTICULO 12.28.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales, siempre que existiera una situación preexistente medianera a las que se puede adosar la nueva construcción con las siguientes condiciones:

- Guardar la misma alineación, altura de aleros y cumbrera que los colindantes.
- Tratarse de soluciones de proyecto unitario y edificación conjunta.

ARTICULO 12.28.13.- CONDICIONES ADICIONALES.

1.- Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.

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

CAPITULO 29. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U3, U4, U5 y U6).

ARTICULO 12.29.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, destinada a edificación residencial colectiva y edificación para uso comunitario. Sus leyendas en la información gráfica son respectivamente (U3, U4, U5 y U6)

ARTICULO 12.29.2.- TIPOLOGÍA COLECTIVA.

Bloques aislados: (Ba)
Manzana: (M)

ARTICULO 12.29.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.

ARTICULO 12.29.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBÍDOS.

Son usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Locales de hostelería
- Instalaciones hoteleras
- Locales de reunión
- Garajes y servicios de automóvil
- Comunitario escolar
- Comunitario cultural
- Comunitario asociativo
- Comunitario religioso
- Comunitario institucional
- Comunitario asistencial

CVE-2011-1810

- Comunitario otros
- Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

La planta bajo cubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

ARTICULO 12.29.5.- GRADOS Y EDIFICABILIDAD.

GRADO	EDIFICABILIDAD
U3	0,50 m2/m2.
U4	0,70 m2/m2.
U5	0,85 m2/m2.
U6	1,00 m2/m2.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta computa y está incluido en los anteriores índices.

ARTICULO 12.29.6.- PARCELA MINIMA.

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima bruta la que tiene una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y un frente mínimo de parcela de diez (10) metros en contacto con viario público.

ARTICULO 12.29.7.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA, ALINEACIONES.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, distancias a vialidad, retranqueos y otras condiciones vinculantes.

SUELO URBANO TIPO:	**U3**	**U4**	**U5**	**U6**
Colindancia:	5,00 m.	6,00 m.	7,5 m	9,00 m.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela :	10,00 m.	12,00 m.	15,00 m.	18,00 m.
Distancias a vialidad:	ver artículo 11.26.23.76.			

ARTICULO 12.29.8.- OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES

1.- Ocupación máxima en planta, 25% parcela bruta

2.- Fondo edificable máximo, veintidós (22) metros. Si este fondo edificable máximo requiere patios de parcela, entendiendo por patio de parcela el que se encuentra en el interior de un edificio, se ajustará a las disposiciones referentes a patios de parcela del artículo 10.24.3.26.

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

4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad del área de movimiento.

5.- La longitud mínima de fachada será 7,5 metros.

ARTICULO 12.29.9.- ZONAS DE USO COMUNITARIO.

Podrán establecerse parcela o parcelas de uso común como espacio libre, áreas de aparcamiento anexos a la red viaria, en ambos casos podrán ser de carácter público o privado, en parte o la totalidad del suelo no construido.

ARTICULO 12.29.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- Altura máxima:

- U3 9,50 metros, salvo en San Salvador que será 9,00 m. (serv. aeronáuticas.)
- U4 12,50 metros
- U5 15,50 metros
- U6 18,50 metros

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para U3, cuatro (4) para U4, cinco (5) para U5 y seis (6) para U6, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación inmediata inferior de la planta bajo cubierta.

3.- La altura máxima de pisos será la siguiente:

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

4.- La altura mínima de pisos será la siguiente:

En planta baja no residencial:	3,00 metros.
En planta baja residencial:	2,50 metros.
En plantas piso:	2,50 metros.

ARTICULO 12.29.11.- LIMITACIONES DE VIVIENDAS.

El tamaño medio de superficie construida por vivienda no será inferior a 90 m2. construidos, en los que computan las partes comunes sobre rasante, como huecos de escalera, portales, ascensores, etc.

ARTICULO 12.29.12.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERIAS.

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales, siempre que existiera una situación preexistente medianera o de no haberla, mediante Estudio de Detalle se realice un proyecto de toda la edificación incluida en un bloque continuo, guardando las mismas alineaciones que los colindantes, salvo que el Plan General de Ordenación Urbana contuviera la ordenación detallada.

ARTICULO 12.29.13.- CONDICIONES ADICIONALES.

1.- Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria en áreas libres de parcelas privadas. También pueden disponerse bajo rasante y permitir, en este caso, el ajardinamiento del 100% de la superficie, excepción hecha de rampas, accesos y elementos de ventilación.

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

CAPITULO 30. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (EAC y PAC).

ARTICULO 12.30.1.- AMBITO.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo el texto "EAC y PAC".

2.- La Ordenanza EAC corresponde a zonas desarrolladas, se entiende como zona de mantenimiento de los terrenos destinados por el plan a la conservación del volumen construido de tipología residencial colectiva.

3.- La Ordenanza PAC corresponde a zonas que están siendo o van a ser desarrolladas con tipología colectiva mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado.

ARTICULO 12.30.2.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.

ARTICULO 12.30.3.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Son usos permitidos:

- Bajos comerciales
- Locales de oficina
- Locales de hostelería
- Instalaciones Hoteleras
- Locales de reunión
- Talleres
- Garajes y servicios de automóvil

CVE-2011-1810

- Comunitario escolar
- Comunitario cultural
- Comunitario asociativo
- Comunitario religioso
- Comunitario institucional
- Comunitario asistencial
- Comunitario otros
- Deportivo

Son usos prohibidos el resto.

ARTICULO 12.30.4- OBRAS ADMISIBLES.

1.- Se admiten las obras de:

- Restauración.
- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación.

2.- Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso.

3.- Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:

- Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.
- La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso.
- La obra de nueva planta que complete o remate el ámbito de referencia en la zonificación.

ARTICULO 12.30.5.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Se admite el aprovechamiento lucrativo del bajo cubierta.

Construcción de la planta bajo cubierta en las condiciones generales establecida:

- Sin superar el 60 % de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación inmediata inferior de la planta bajo cubierta.
- Computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

En las zonas EAC se reconoce expresamente la edificabilidad materializada realizada sobre proyecto arquitectónico siempre que no estén fuera de ordenación.

En las zonas "PAC", las obras de nueva planta se regularan mediante ficha singularizada como actuación aislada en suelo urbano consolidado que especifiquen los siguientes extremos:

- Objetivos principales que aporte una solución a problemas concretos de espacios libres, viarios, dotaciones públicas u ordenación formal que hace necesario procedes a una actuación conjunta y unitaria.
- Localización y superficie total.
- Datos de la Ordenación: alineaciones, áreas de movimiento de la edificación, número de plantas y alturas máximas.
- En determinadas zonas fijar la edificabilidad y techo edificable.
- Cesiones espacios libres públicos o viarios, condiciones de conexión a la red de comunicaciones e infraestructuras si fuese preciso.
- Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.
- Instrumento de gestión.

En ámbitos actualmente en ejecución, con licencia municipal, la ficha de cada ámbito afectado asumirá las condiciones específicas de ordenación y gestión de la misma.

CVE-2011-1810

CAPITULO 31. ORDENANZA Nº 4: EDIFICACION CON ORDENACION SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO (OPP).

ARTICULO 12.31.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos, como "OPP".

2.- Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores desarrollados por las Normas de 1.983, sus ampliaciones y modificaciones aprobadas, que han alcanzado, al menos, la aprobación provisional. El ámbito tiene, además normativa complementaria, para las zonas marginales que no han sido desarrolladas o para determinados extremos que resulta necesario ajustar.

ARTICULO 12.31.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

1.- Las condiciones serán las señaladas en los correspondientes Planes Parciales aprobados.

2.- Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, especialmente en lo relativo a sus contactos con el viario exterior se resolverán atendiendo a los siguientes criterios, por el orden indicado:

- Prevalecerán las determinaciones contenidas en el presente PGOU, tanto en planos como en cualquier otro documento vinculante del mismo.
- Se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial correspondiente.

3.- Las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

Las ordenanzas generales de las NNSS vigentes quedan derogadas, solo se recoge las ordenanzas del Plan Parcial aprobado, así como sus determinaciones gráficas.

ARTICULO 12.31.3.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En el plan parcial de carácter productivo "Polígono Industrial de Heras", actualmente suelo urbano productivo con ordenanza "OPP", que remite a las propias del Plan Parcial, se incorpora la posibilidad de que, conservando la superficie construida máxima actual, se disponga en la fachada frontal una dos o tres plantas con las mismas determinaciones que en la actualidad sobre altura máxima. Igualmente, se admite para dicho Polígono los usos hosteleros y hoteleros.

En los planos se ha trasladado el deslinde provisional de Costas. Tanto la zonificación y la vialidad como las características genéricas sobre los usos, distancias, alturas, aprovechamiento, etc., aplicables en la fachada marítima del Polígono lo serán a reserva de lo dispuesto en la disposición transitoria 3ª de la Ley de Costas.

CAPITULO 32. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (UP).

ARTICULO 12.32.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo las siglas "UP".

ARTICULO 12.32.2.- TIPOLOGIA.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle o en edificio aislado.

ARTICULO 12.32.3.- USO CARACTERISTICO.

El productivo.

ARTICULO 12.32.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

- Comercial
- Almacenes exposición-venta
- Oficinas
- Hostelería y hotelería.

CVE-2011-1810

- Campamentos de turismo
- Espectáculos
- Locales y edificios de reunión
- Talleres
- Almacenaje
- Garajes y servicio del automóvil
- Gasolineras

El uso global "dotacional" es compatible.
Son usos prohibidos, el resto.

ARTICULO 12.32.5.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

1.- A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todos los fines resultantes, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

ARTICULO 12.32.6.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la parcela neta excluyendo las zonas afectadas por las condiciones de distancias, colindancias, retranqueos, etc.

ARTICULO 12.32.7.- OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela bruta será el 50%, debiendo dejarse el resto de suelo exento de edificación urbanizado convenientemente para uso de vialidad y aparcamiento.

ARTICULO 12.32.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros. Esta excepción no tendrá efecto en San Salvador por servidumbres aeronáuticas.
2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá ser autorizada, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas. Para el uso hotelero, se permitirán tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta (60%).
3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3 metros.
4.- Será de aplicación la regulación general para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

ARTICULO 12.32.9.- EDIFICABILIDAD.

Será 0,70 m2/m2.
La planta bajo cubierta computa a partir de una altura libre de 1,50 metros.

ARTICULO 12.32.10- LIMITACIONES A LA SEGREGACION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.

A los efectos de división horizontal la máxima superficie segregable, para todas las resultantes, es 150 m2, en cualquier caso y posición.

ARTICULO 12.32.11.- CONDICIONES ADICIONALES.

1.- Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso
2- Los usos productivos ya existentes deberán adaptarse a estas condiciones cuando lleven a cabo obras de reforma o cambio de actividad, siempre que materialmente sea factible con las características físicas de la parcela en que están situadas.

CVE-2011-1810

CAPITULO 33. ORDENANZA Nº 6: PRODUCTIVO ESPECIAL MANANTIAL DE FUENCALIENTE (PEMF).

ARTICULO 12.33.1.- AMBITO

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con las letras "PEMF".

ARTICULO 12.33.2.- TIPOLOGIA.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle o en edificio aislado.

ARTICULO 12.33.3.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el productivo en parcela independiente.

ARTICULO 12.33.4.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Los usos permitidos son los correspondientes al suelo con uso productivo. Los usos prohibidos son los restantes.

ARTICULO 12.33.5.- CONDICIONES GENERALES.

A todos los efectos, regirán las condiciones establecidas en la modificación puntual aprobada por la CRU el 4-11-2.002 (BOC 25-11-2002). Para lo no regulado en la citada modificación puntual las normas de aplicación serán las concordantes del presente PGOU.

CAPITULO 34. ORDENANZA Nº 7: ESPACIOS LIBRES (EL).

ARTICULO 12.34.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos mediante relleno o trama verde y un código formado por un texto y una numeración.

2.- Incluye los terrenos y edificaciones destinados al ocio, juegos y actividades de esparcimiento al aire libre asó como al ajardinamiento arbolado y ornato de espacios carentes de edificación.

3.- Los espacios libres señalados por el Plan son o serán de titularidad pública, salvo aquellos en los que expresamente se indica el carácter privado.

ARTÍCULO 12.34.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE LA ORDENACION.

La definición y las condiciones de uso serán las señaladas en la sección 19 y 20 de las presentes Ordenanzas.

Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:

- Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de pistas deportivas al aire libre, zona de juegos y ocio, zona de estancia e itinerarios peatonales.
- Serán unitarios en todo su ámbito.
- Deberán concretar los movimientos de tierras y los desniveles definitivos del terreno.
- Los proyectos desarrollarán el diseño del ámbito completo pudiéndose dividir y programar la ejecución en fases más pequeñas que en todo caso deberán estar terminadas con la licencia de primera ocupación de las viviendas vinculadas a la ejecución del espacio libre.
- Los proyectos de urbanización de los espacios libres contendrán los estudios precisos para garantizar la conservación y mejora de los valores naturales de los mismos.

La edificabilidad máxima admitida será 0,05 m2/m2.

ARTICULO 12.34.3.- CLASES.

Además de la denominación genérica EL, podrán ser:

CVE-2011-1810

EL/PE: Parque equipado
EL/J: Jardines y plazas
EL/N: Espacio libre natural
EL/PR: Zona verde privada

CAPITULO 35. ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

ARTICULO 12.35.1.- AMBITO

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

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

ARTICULO 12.35.2.- USOS CARACTERISTICOS.

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente especificación:

- D: Deportivo
- E: Educativo.
- A: Asistencial.
- CS: Cívico-social
- R: Religioso.
- S: Sanitario.
- I: Infraestructuras.
- V: Varios.

ARTICULO 12.35.3.- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

1.- En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Serán usos prohibidos los demás.

ARTICULO 12.35.4.- POSICION DE LA EDIFICACION.

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

ARTICULO 12.35.5.- COEFICIENTE DE LA EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico a cada parcela neta:

- D = 0,40 m2/m2
- E = 0,50 "
- A = 0,60 "
- CS = 0,90 "
- R = 0,80 "
- S = 0,50 "
- I = 0,30 "
- V = 0,50 "

En caso de coexistencia de varios equipamientos en una misma parcela, la edificabilidad atribuible a la totalidad de la parcela será la del equipamiento que ocupe la mayor parte de la parcela.

CVE-2011-1810

ARTICULO 12.35.6. ALTURA DE LA EDIFICACION.

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

ARTICULO 12.35.7.- EQUIPAMIENTOS ESPECIFICOS DEL PGOU

La determinación expresa de Equipamiento Específico, efectuada por el Plan General, de una zona de equipamiento comunitario público, implicará la aplicación de las condiciones específicas del equipamiento de que se trate, independientemente de su calificación zonal principal o subsidiaria.

Si el equipamiento es privado su edificabilidad lucrativa debe concordar con la especificada en la Ordenanza zonal que le corresponda o con las condiciones específicas de la ficha.

Para las edificaciones de carácter rotacional e interés público, de nueva construcción, que se localicen exentas en la parcela, se admitirán los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración y los retranqueos definidos en las Normas Urbanísticas Regionales.

CAPITULO 36. ORDENANZA Nº 9: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

ARTICULO 12.36.1. AMBITO.

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

2.- Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de transportes y comunicaciones, como Autovía A-8, carretera N-634, N-635, carreteras de la red Autonómica de Cantabria, vialidad Principal general, interior, corredor e instalaciones FEVE, Areas de Aparcamiento, etc.

ARTICULO 12.36.2. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

1.- A efectos de condiciones pormenorizadas de ordenación y diseño, las Ordenanzas señalan las siguientes situaciones:

- Autovías y carreteras nacionales o regionales.
- Viario en general, rodado.
- Viario compartido, restringido.
- Aparcamientos.
- FEVE. y otras infraestructuras.

2.- La ordenación pormenorizada de autovías y carreteras nacionales o regionales se hará mediante planes especiales o proyectos específicos redactados y tramitados conforme a los regímenes derivados de su titularidad y de la legislación sectorial. En los tramos que transcurran en suelos clasificados como urbanos, o que pueden llegar a serlo en desarrollo del plan, se tendrán en cuenta y reflejarán:

- Las situaciones y desarrollos existentes o previstos en el PGOU
- Las necesidades de movimiento peatonal, incluidos cruces exentos de riesgos.
- El arbolado, cierres y tratamiento de aceras y espacios no ocupados por calzadas, etc.
- La eliminación, mediante pantallas acústicas o elementos naturales, de situaciones de contaminación acústica del vecindario.

3.- La ordenación del viario público rodado tendrá en cuenta los criterios señalados a continuación:

- Los de trazado, grafiados en el plan para todo el ámbito municipal, con algunas intervenciones fuera de él, en enclaves que el plan considera especialmente significativos que, en este último caso, deberán interpretarse con carácter indicativo.
- Las secciones tipo previstas por el plan que, respetando los mínimos previstos en función del tipo de vialidad, obedece en su exacta definición a las alturas o al uso permitidos en sus respectivas márgenes.
- Lo que, con sujeción de lo anterior, se señale por los instrumentos de planeamiento que se redacten para desarrollo del PGOU. Deberán señalar:

CVE-2011-1810

- Calzadas y bandas de aparcamiento, en su caso.
- Aceras.
- Arbolado.
- Ambitos de aparcamientos en superficie.

4.- La ordenación del viario público restringido tendrá en cuenta la secuencia de criterios expresados en el punto precedente incrementada con los siguientes:

- La elección de pavimentos dará preferencia a los más adecuados al tráfico peatonal y ornato.
- Para el deslinde de espacios de tráfico rodado y peatonal, si se hiciese, no se utilizarán diferencias de nivel, aceras, bordillos o dispositivos análogos.
- Se dotará de arbolado allí donde la sección fuese suficiente y las condiciones ambientales o de intensidad de uso lo permitiesen. Caso contrario se podrán instalar dispositivos artificiales (jardineras, toldos, pérgolas, marquesinas...) para protección ambiental de los viandantes.
- El trazado, posición del arbolado, mobiliario urbano y demás elementos, se llevará a cabo de modo que tienda a dificultar la circulación rodada a velocidad superior a 10 kilómetros hora.

5.- La ordenación pormenorizada de los ámbitos de aparcamiento en superficie se realizará conforme a lo expresado en los puntos 2 y 3 precedentes en lo que sean de aplicación.

6.- En todo lo señalado en este artículo se estará a las condiciones generales de uso expresadas en el capítulo correspondiente.

7.- Las infraestructuras ferroviarias están diferenciadas en dos tipos de ámbitos:

- Sistema general correspondiente al ámbito de estaciones y apeaderos cuya ordenación pormenorizada de edificación y usos se concretará mediante actuaciones específicas, siendo su edificabilidad genérica idéntica al uso equipamiento Infraestructuras (0,3 m2/m2), al que se asimila con carácter subsidiario.
- Sistemas generales de cauce ferroviario expresamente señalados como tales, cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante proyectos específicos.

a).- Las determinaciones urbanísticas en la estación de Solares plasmadas en la documentación gráfica tienen el carácter de indicativas. Los proyectos que puedan finalmente preverse no se ejecutarán sin la previa autorización de FEVE, en particular toda aquella actuación que pueda afectar a la zona de accesos, aparcamientos y zonas susceptibles de aprovechamiento urbanístico que se autoricen.

b).-Las variaciones que los mencionados proyectos pudiera sufrir en el futuro no se considerarán modificaciones de planeamiento dentro del ámbito de la estación de Solares.

c).- Las consideraciones enumeradas en los puntos anteriores serán igualmente de aplicación para las estaciones de San Salvador, Heras y Ceceñas.

d).- Con carácter general, a lo largo de todo el trazado, y de cara a obtener la preceptiva autorización de FEVE, cualquier actuación urbanística en colindancia con el Dominio Público Ferroviario deberá incluir la construcción del correspondiente cierre que será removible y visitable, según especificaciones FEVE. Su conservación, será por cuenta de los actuantes.

CAPITULO 37. ORDENANZA Nº 10: SU1-A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A.

ARTICULO 12.37.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.37.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo Urbano. También se aplicará en los núcleos rurales localizados en el suelo no urbanizable y señalados expresamente en los planos.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada o adosada), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos, (residencias, albergues, pensiones, hoteles,

CVE-2011-1810

etc….), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicios del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc…), establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

3.- Parcelas, ocupación y edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

3.A) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.

3.B) Parcelas libres en los que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

A). 1.- En el caso de parcelas entre medianerías, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros la ocupación serán del 100%.

2.- En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros la ocupación será de 100%.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres de tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

B) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta la edificabilidad será de 0,5 m^2/m^2. La edificabilidad se aplicará al total de la parcela. Y la ocupación máxima 40%.

4.- Alineaciones.

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías. En el caso de parcelas divinidad en el apartado 3A de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

b) Los que se establezcan en los Estudios de Detalle que se redacten.

5.- Separación de los colindantes. La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros o bien se puede adosar a la referida medianería.

6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7.- Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 400 m^2.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera y ático.

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 2 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

12.- Estudios de Detalle. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

13.- Las industrias existentes en categoría 1ª y situación A, B y C, podrán ser ampliadas en un 20%, aún cuando tengan agorada su edificabilidad."

CAPITULO 38. ORDENANZA Nº 10: SU1-B. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B.

ARTICULO 12.38.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.38.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

CVE-2011-1810

2.- Usos. Los señalados para SU1 – A salvo la siguiente consideración. Se prohíbe expresamente los establos, cuadras, etc… en relación con la ganadería, así como la instalación de cualquier tipo de industria, que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

- Se admiten los almacenes relacionados con la agricultura.
- Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, B, C.

3.- OTRAS ESPECIFICACIONES.
A efectos de esta Ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12 y 13 de la Ordenanza SU1 – A."

CAPITULO 39. ORDENANZA Nº 10: SU1-C. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO C.

ARTICULO 12.39.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.39.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.
2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada, adosada o colectiva), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc…), locales comerciales, aparcamientos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc…). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.
3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.
4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señales, en el Estudio de Detalle correspondiente.
5.- OTRAS ESPECIFICACIONES.
A efectos de esta Ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 de la Ordenanza SU1 – A.
Usos:

- Residencial: - Vivienda Unifamiliar
  - Alojamiento público.
- Comercial.
- Oficinas: - Públicas.
  - Privadas.
- Servicios Públicos.
- Equipamientos."

CAPITULO 40. ORDENANZA Nº 11: SU2. URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

ARTICULO 12.40.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "EAC y PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.40.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

CVE-2011-1810

"1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas considerándose unos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos: residencias, albergues, hoteles, etc…), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc…). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, B, C.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 30% de la parcela neta, entiéndase como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

5.- La edificación cumplirá así mismo las especificaciones normativas señaladas en los puntos 5, 6, 8, 9 de la Ordenanzas SU1 – A.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 9 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y Atico.

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

12.- Estudios de Detalle. Se deberá realizar Estudio de Detalle previa a la presentación de los proyectos de edificación, cuando se señale en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias, o bien en los casos que lo determine el Ayuntamiento."

CAPITULO 41. ORDENANZA Nº 12: SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.

ARTICULO 12.41.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".

2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.41.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos. Los señalados en la Ordenanza SU2.

3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidas por los correspondientes Estudios de Detalle.

5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.

6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.

7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificación a este respecto.

8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m^2.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 12 metros correspondientes a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda, Planta tercera y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudios de Detalle. Se deberán realizar Estudios de Detalle previamente a la presentación de los Proyectos de Edificación cuando se señale en los Planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias o bien en los casos que determine el Ayuntamiento."

CVE-2011-1810

CAPITULO 42. ORDENANZA Nº 12: SU4-A. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA.

ARTICULO 12.42.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.42.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ambito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
2.- Usos. Los mismos que en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.
3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones obligatorias.
4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o por los correspondientes Estudios de Detalle.
5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la altura máxima definida en esta Ordenanza.
7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificaciones a este respecto.
8.- Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 6 metros.
9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m^2.
10.- Altura máxima de edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y Atico. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta, no pudiéndose manifestar ningún elementos arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.
11.- Vuelos. Los señalados en SU2.
12.- Estudio de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.
13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho."

CAPITULO 43. ORDENANZA Nº 12: SU4-B. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA-INTENSIVA.

ARTICULO 12.43.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "EAC y PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.43.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
2.- Usos. El uso dominante será de viviendas cuya ordenación será intensiva, entendiéndose como ordenación intensiva el hecho de que una vez respetada la alineación señalada exterior o de calle, la edificación se deberá adosar a los colindantes en un fondo máximo de 15 metros, considerándose usos tolerables o compatibles los señalados en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.
3.- Ocupación. La señalada en los planos.
4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos.
5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.

CVE-2011-1810

7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
8.- Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 6 metros.
9.- Parcela mínima. No hay especificación a este respecto.
10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y Ático que no será habitable (según lo especificado para SU4 - A.
11.- Vuelos. Los señalados en SU2.
12.- Estudio de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.
13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho."

CAPITULO 44. ORDENANZA Nº 12: SU5-A.

ARTICULO 12.44.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.44.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

"1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
2.- Usos. Son los señalados para SU4 - A.
3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 35% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar los viales.
4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidos por los Estudios de Detalle.
5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta Ordenanza.
7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
8.- Frente parcela. El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.
9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 m2.
10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 18 metros correspondientes a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Atico Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta, no pudiéndose manifestar ningún elementos arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.
11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro y en ningún caso su longitud total en cada planta de suelo abierto o cerrado, superará la mitad de la longitud de la fachada, se respetará el arbolado y en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante será de 2,50 metros.
12.- Estudio de Detalle. Se atenderá a lo especificado para SU3.
13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho."

CAPITULO 45. ORDENANZA Nº 12: SU5-B.

ARTICULO 12.45.1.- AMBITO

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos como subíndice bajo el texto "EAC y PAC".
2.- Las características de estas zonas serán las de las NNSS de 1983, que a continuación se recogen.

ARTICULO 12.45.2.- CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION Y USOS.

Se transcribe a continuación las NNSS de 1983:

CVE-2011-1810

"1.- Ámbito de aplicación. Esta Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas, cuya ordenación será intensiva.

3.- Ocupación. Se entiende como ordenación intensiva al hecho de que una vez respetada la alineación exterior o de calle señalada se deberá adosar con un máximo de 15 metros de fondo.

4.- se atenderá así mismo a las especificaciones de los apartados 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 de la Ordenanza SU5 – A."

CVE-2011-1810

TITULO DECIMOTERCERO.
PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA.

CAPITULO 46. PLANES ESPACIALES DE INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 13.46.1. DEFINICION.

Los planes especiales de infraestructuras se aprobarán con carácter previo o simultáneo con los planes parciales de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables que estén asociados a los mismos.

Bezana, Diciembre de 2010.
PARQUE INGENIEROS, S.L.
Fdo.:
JESÚS MARÍA LÓPEZ VELA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº. 4.737

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16. SOLARES

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

1.- MEMORIA.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16. SOLARES AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

1.- MEMORIA.

1.1.- DATOS GENERALES.

Título del documento	DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16. SOLARES – VALDECILLA.
Planeamiento superior	PGOU
Tipo de Suelo	Residencial "**U3".**
Localización	Al sur de la N-635 (Avda. de Santander) y al noroeste del suelo urbano de Solares.
Superficie del ámbito de ordenación	3.360 m^2.
Superficie con aprovechamiento	3.206 m^2.
Superficie del ámbito de urbanización:	3.580 m^2
Aprovechamiento tipo	**0,50** m^2/m^2.
Aprovechamiento bajo cubierta	60 %.(Computa)
Edificación máxima total	1.603 m^2.
Cesión correspondiente al Ayuntamiento	160 m^2.
Densidad máxima inferior a	Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación 90 m^2.
Nº máximo viviendas	16 unidades de tipo (Co) Colectivo
Máxima edificación para uso residencial tipo (Co)	1.603 m^2.
Sistema de actuación.	COMPENSACION
Límites geográficos	N: N-635 Avda. de Santander, y suelo urbano consolidado, S: suelo urbano consolidado y suelo urbanizable residencial

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

	delimitado UZ4 (Sector 24), E: suelo urbano consolidado y O: suelo urbanizable residencial delimitado UZ4 (Sector 24).
Usos	Residencial.
Tipos de redes viarias	Un eje principal o básico de la vialidad de PGOU. Tipo de edificación BLOQUE AISLADO (Ba) o MANZANA (M).
Ocupación máxima	20 %
Altura máxima	9,5 m.
Nº de plantas	3
División en Unidades de Ejecución	No se prevé.
Cumplimiento de reservas y estándares:	
Espacios Libres (EL)	1.565 m^2. (El mínimo es 12% de 1.603 = 321m^2, según L.S. 2/2.001)
Equipamientos Comunitarios (EC)	Parcela de 340 m^2. Edificio existente de 750 m^2 (El mínimo es 12 % de 1.603 = 192 m^2, según L.S. 2/2.001)
Aparcamientos privados	16 Ud. (el mínimo es 1.603 / 100 = 16 ud. según L.S. 2/2.001)
Aparcamientos públicos	25 Ud. (El mínimo es 1.603 / 100 = 16 ud. según L.S. 2/2.001 y se añaden los correspondientes a los equipamientos EC/A/V: 0,6 m^2/m^2 x 750 m^2 / 100 = 4 ud.)

Resumen Estudio económico-financiero:

Total Presupuesto Ejecución Material.....	161.276,48 €
Total Presupuesto Base de Licitación (Sin IVA)	191.919,01 €
Estimación coste Urbanización, Planeamiento y Tasas.....	246.624,43 €
Garantía Obras de Urbanización (2% / 191.919,01 €)	3.838,38 €

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.2.- VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

En el artículo 6.15.1.3. del P.G.O.U. sobre documentación de los planes parciales y correspondencia con las ordenanzas del suelo urbano se dice que *"la normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Plan General, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por este Plan, salvo las citadas excepciones".*

1.3.- SITUACION.

El sector limita en dos cuadrantes con suelo urbanizable delimitado de tipo residencial UZ4 (Sector 24), en otro cuadrante limita con la N-635 (Avda. de Santander) y en el cuarto cuadrante limita con suelo urbano consolidado. Al norte del sector se encuentra también suelo urbano consolidado. El sector se sitúa muy próximo al núcleo urbano consolidado de Solares-Valdecilla, muy bien situado en cuanto a la red viaria actual y las previsiones de futuro.

El Proyecto consiste en la ordenación de detalle del Sector SUNC - 16 del Suelo Urbano no consolidado.

El Desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado contempla todo lo previsto en el PGOU de Medio Cudeyo y, en concreto, la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, definición tipológica de detalle, tratamiento de la red viaria y de los aparcamientos, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial y otros usos compatibles, según la definición del Suelo Urbano Consolidado **U3**, del Plan General de Ordenación Urbana.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.4.- DESCRIPCION DEL TERRENO.

Se trata de terrenos con declive hacia sur-este. Su uso es actualmente la pradería, con una edificación de tres alturas. No existen masas arbóreas, ni cultivos especializados o huertas de especial relevancia.

Geológicamente el sector se caracteriza por la existencia de calizas con Rudistos y Orbitolinas y dolomías del Cretácico Inferior Albéense medio e inferior y Aptiense (C^{0-12}_{15-16}). Desde el punto de vista geotécnico, no parece presentar inconvenientes mayores para los movimientos de tierras, para las canalizaciones previsibles en las obras de urbanización ni para las cimentaciones de la edificación aunque, en este caso, deberán efectuarse estudios específicos.

1.5.- DESCRIPCION CATASTRAL.

Como puede verse en los planos, el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado se extiende sobre una parcela referenciada en el Parcelario de Urbana. A continuación puede verse la descripción y características de la propiedad.

Nº ORDEN	REF. CATASTRAL	Sup. CATASTRAL	Sup. DENTRO AMBITO
1	9939011VP3093N0001GX	3.320 + 1.314	3.312

1.6.- EXPOSICION SOLAR. EXPOSICION A VIENTOS.

La orientación general facilita la exposición solar. No existen obstáculos al soleamiento. La zona está muy bien protegida de los vientos predominantes de componente norte algo peor de las otras direcciones.

1.7.- CALIDAD AMBIENTAL.

Se trata de una zona de terreno con una edificación existente (tiene también piscina) para uso residencial. El Planeamiento, a través de la ordenación de usos y de las disposiciones relativas a la disminución de impactos, se ha propuesto integrar la zona en la trama urbana de Solares-Valdecilla.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR SUNC-16

DATOS GENERALES

Localización: Solares
Plano nº: 2.2.2
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial
Plan Especial de infraestructuras básicas: Si
Plan Especial Eléctrico
Normativa: Título Séptimo. Régimen de suelo urbano
Objetivos: Unidad de reforma interior que pretende la incorporación al patrimonio municipal de edificio catalogado "Los Tiros" para una finalidad dotacional situando su aprovechamiento en el límite Este del ámbito congruente con la ordenación de la zona.
Ordenación detallada: Si
Discontinuo: No
División en Unidades de Actuación: No
Sistema de Actuación: Compensación
Programación: Según el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

DATOS GENERALES

Superficie bruta ámbito de ordenación (m2): 3.360
Superficie SG Interiores totales(m2): - Superficie SG Adscritos totales(m2): -
Espacios libres EL (m2): - Espacios libres EL (m2): -
Equipamientos EC (m2): - Equipamientos EC (m2): -
Viario público (m2): - Viario público (m2): -
Superficie neta (m2): 3.206
Aprovechamiento medio (ua/m2): 0,50
Aprovechamiento urbanístico (ua): 1.603
Cesión correspondiente al Ayuntamiento: 160 m2
Uso característico: Colectivo
Tipología característica: Bloque abierto / manzana
Categoría: U3
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,50
Superficie construible total (m2 totales): 1.603
Nº máximo de viviendas (totales): 16 Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación: 90 m2
Reserva de viviendas protegida (%): -
Cesiones de Sistemas Locales:
Espacios libres EL (m2): 1.642 (mínimo L.S 2/2001: 336 m2)
Equipamientos EC (m2): 340. Edificio existente de 750 m2 (mínimo L.S 2/2001: 192 m2)
Plazas de aparcamientos: Públicos: 33 Privados: 16

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR
Condiciones de localización de cesiones generales y locales: -
Condiciones específicas de la red viaria: -
Condiciones de infaestructuras:
Infraestructuras prioritarias básicas asociadas al nuevo desarrollo y condiciones de desarrollo:
Red de saneamiento:
Fecales: -
Pluviales: -
Red de abastecimiento: -
Red eléctrica: -
Red viaria: -
Plan Especial de infraestructuras básicas: Participará en el Plan Especial Eléctrico en la cuantía de 37.622 € (ver memoria 8.2.5) No se puede desarrollar el sector sin que esté ejecutado el PE o esté coordinado con él.
Condiciones de aprobación y desarrollo del Plan Parcial: -
Condiciones específicas impuestas por la legislación sectorial: -

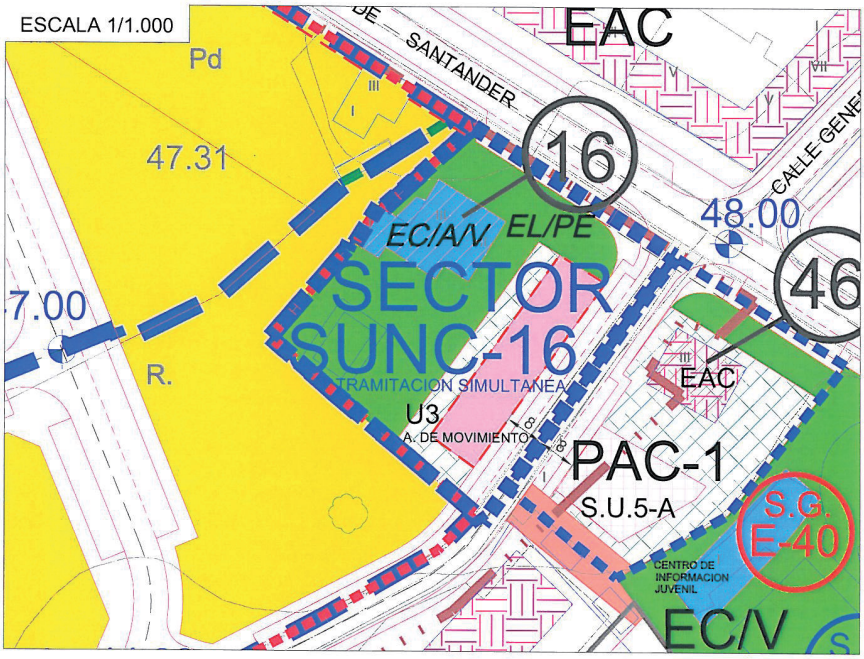
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se aporta a continuación: Plano de calificación, ordenación y alineaciones
Plano de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria a las que conectar.

CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR SUNC - 16

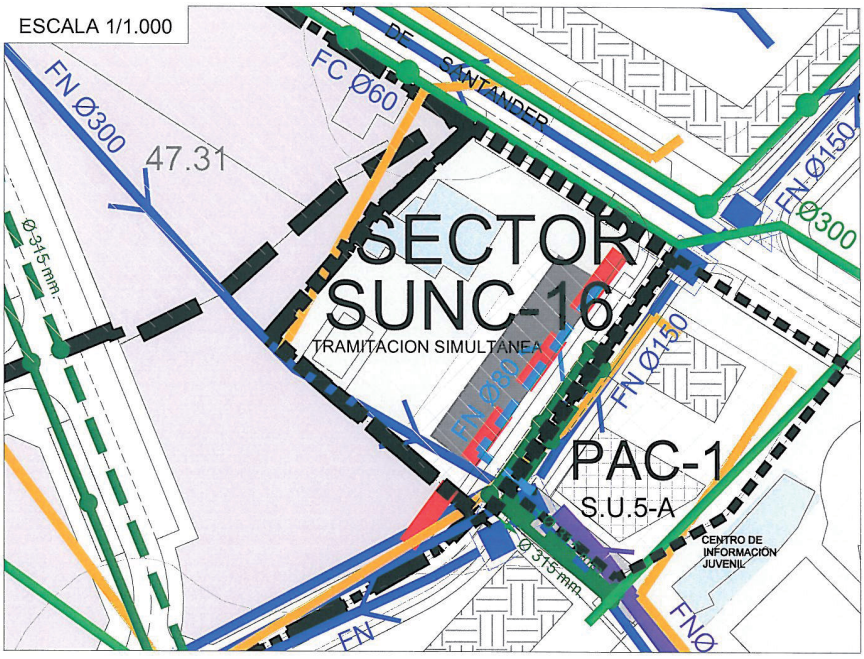
PLANO DE CALIFICACION, ORDENACION Y ALINEACIONES



CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR SUNC - 16

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y RED VIARIA.



CVE-2011-1810

La calidad paisajística de la zona es alta, manteniéndose en plenitud los elementos referenciales del paisaje como elevaciones, colinas, masas arbóreas, perspectivas y visuales, pese a la incorporación de la urbanización.

No existe ninguna fuente de producción de ruidos significativos, como no sean las relativas a la circulación vial, para lo que el P.G.O.U. ha dispuesto la colocación de barreras de espacios libres con arbolado, que se consideran suficientes para su mitigación.

No existe en la zona colisión con otros usos que pudieran producir inconvenientes al uso previsto, el residencial. De igual forma, el uso residencial previsto en el Sector SUNC – 16 no produce incidencia significativa en el medio ambiente.

1.8.- VALORACION SOCIOECONOMICA.

El Planeamiento propone para la zona la constitución de un entramado de tipo residencial de baja densidad. La zona es considerada a tal efecto como adecuada por el Plan, por ofrecer excelentes comunicaciones, su gran proximidad a la autovía A-8, etc., por lo idóneo de su situación en relación a la costa (entre 1 y 3 Km. de distancia a las playas) sin que esto suponga una presión inmediata sobre ella, por su cercanía a todo el sistema residencial - productivo - comercial - de ocio - de servicios - etc., de la comarca de la Bahía, por la importancia y dimensión de los servicios de infraestructura, de los equipamientos, etc. En conclusión, de la estimación de los distintos aspectos relacionados con el desarrollo del Sector SUNC - 16, se desprende que la valoración socioeconómica es positiva y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de forma armónica.

1.9.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Al sur del sector se encuentra conviviendo con el suelo urbano consolidado del núcleo Solares-Valdecilla, se trata se suelo urbano no consolidado.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Las infraestructuras existentes próximas al sector son la Red de Abastecimiento municipal, Red de Saneamiento municipal de carácter unitario, Red eléctrica de Baja Tensión, y Red de Telefónica.

El abastecimiento existente al que se conectará discurre al sur del sector, en dirección noroeste-sureste, con diámetro de 300 mm de fundición, y al este, en dirección suroeste-noreste, con diámetro de 150 mm de fundición.

El saneamiento existente próximo al sector es de tipo unitario y se encuentra situado al norte de la misma, discurriendo por la N-635, Avda. de Santander.

La línea eléctrica de Baja Tensión discurre al oeste y al este del sector en dirección suroeste-noreste.

La red Teléfonos existente se encuentra al este del sector.

1.10.- ACCESOS.

Los accesos van a ser potenciados por la mejora de una trama de vialidad que permite el acceso hacia la N-635. El propio plan desarrolla en su límite este un eje recogidos en el P.G.O.U..

1.11.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16.

Con la ejecución del presente Plan se extiende la trama urbana en la zona de Solares-Valdecilla. El presente desarrollo, juntamente con los sectores próximos previstos en el entorno van a ir paulatinamente estructurando una zona de agregación urbana, servicios, etc., caracterizada todas ellas por la extensión del modelo de construcción residencial del tipo unifamiliar.

1.12.- OBJETIVOS DEL DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16.

El objetivo principal del ámbito de suelo urbano no consolidado Sector SUNC - 16, es el desarrollo de una zona de carácter residencial y usos compatibles, de alta

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de éste, especialmente, en la conjunción de elementos de edificación, reforestación y encaje con el terreno, muy bien comunicada, con todo tipo de servicios y dotaciones públicas y privadas para uso general.

1.13.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los principales criterios manejados en la ordenación del sector son:

- Organización de los ámbitos residenciales respetando la configuración de los elementos existentes tales como, vialidad, accesos, etc.
- Respeto a las disposiciones de ordenación definidas en el P.G.O.U. de forma indicativa, especialmente las localizaciones y propósito de los espacios libres, los equipamientos, la vialidad exterior, etc.
- Enriquecimiento del paisaje y reforestación.
- Localización de los Espacios Libres no impuestos en áreas de relevancia, bien orientadas y protegidas de los vientos.
- Definición de vialidad principal y secundaria, con secciones amplias incluyendo mobiliario y plantaciones.
- Amplia dotación de aparcamientos por encima de los mínimos exigidos.
- Integración de los espacios libres y equipamientos, procurando la mejor accesibilidad, disposición en primera línea, etc., de acuerdo con las determinaciones.
- Itinerarios y recorridos peatonales en la propia urbanización y entre esta y las zonas aledañas.
- Autonomía del modelo urbano. Creación de zonas de equipamiento de interés para otros usuarios, además de los residentes.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.14.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ELECCION DE LA SOLUCION DEL DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16.

En el Sector SUNC - 16 de suelo urbano no consolidado, se ha diseñado una ordenación encajada entre la vialidad propuesta en la documentación gráfica del P.G.O.U. Las alternativas posibles se limitan al diseño puntual del viario interior, de las áreas de movimiento de la edificación y a la disposición de los usos que el ámbito de suelo urbano no consolidado Sector SUNC - 16 desarrolla, ya que la red viaria y los espacios libres resultan, en su mayor parte, impuestos por el P.G.O.U.

Las dotaciones públicas, se localizan al suroeste del sector, facilitándose su uso a todo tipo de usuarios, incluso exteriores al sector. En el modelo que finalmente se propone, la urbanización se extiende sobre un entramado regular, con una con edificación residencial de tipología colectiva.

1.15.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA SOLUCION ADOPTADA Y CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

El Sector SUNC - 16, propone una distribución de la edificación en 1 lote edificable, con su área de movimiento, al que se le asignan los usos, la ocupación máxima, edificabilidad máxima, y el número máximo de viviendas, además del número de plantas, altura máxima, etc.. La retícula básica de la vialidad resulta del ajuste de la propuesta en el P.G.O.U. con carácter indicativo, habiéndose respetado y jerarquizado los ejes principales de rodadura. Siguiendo lo previsto en la propuesta de delimitación, los Espacios Libres se disponen al norte y este del sector, los Equipamientos Comunitarios se encuentran al noroeste. La vialidad, aparcamientos y accesos completan la zonificación del Plan.

En el cuadro siguiente se describen las distintas zonas que componen el plan, sus especificaciones, justificaciones y las características de la edificación del Plan.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Características	m^2	%
Sup. Bruta (ámbito de ordenación)	3.360	100
Sup. Neta (con aprovechamiento)	3.206	95,42
Techo edificable Total	1.603	
Aprovechamiento tipo	0,50 m^2/m^2	
Número máximo de viviendas	16	
Zonificación	**m^2**	**%**
Espacios Libres (EL) públicos	1.565	46,58
Equipamiento Comunitario (EC) público	Parcela de 340 m^2. Edificio existente de 750 m^2.	10,12
Aceras	196	5,83
Vialidad (rodadura y aparcamientos anexos a la vialidad. Uso y dominio públicos)	411	12,23
Vialidad (áreas de acceso. Uso y dominio públicos)	25	0,74
Parcelas Lucrativas	823	24,49
Total dentro del ámbito	3.360	100

1.16.- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo los criterios del P.G.O.U. sobre la vialidad y las conexiones de los servicios de infraestructura, se estableció el acceso general al sector según el principio de racionalidad, aprovechando los viales existentes. Los límites del sector se encuentran dispuestos por ejes de vialidad o límites perfectamente coherentes con el trazado vial, asegurando en todos los casos la circulación por, al menos, la calzada completa y una alineación de aceras, por lo que se consigue la autonomía del sector en accesos, en servicios de infraestructura, en dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.

1.17.-PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE CESIONES.

La cesión obligatoria total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a **160 m^2.** La asignación, emplazamiento y concreción de las cesiones obligatorias se propondrá por la Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación, previa consulta y aprobación por el Ayuntamiento. El coste, para el caso de que el Ayuntamiento no haga uso del aprovechamiento que le corresponde y opte por

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

compensaciones sustitutorias, se establecerá igualmente en el Proyecto de Compensación, previa valoración del aprovechamiento.

1.18.- PLAN DE ETAPAS.

Se dispone una única etapa. La duración se estima en dos años (véase el cronograma de trabajos), contándose desde la aprobación definitiva del Desarrollo del Ámbito de suelo urbano no consolidado Sector SUNC - 16. La urbanización contigua que sirva y corresponda a las distintas edificaciones, deberá estar completada con carácter previo a la solicitud de licencias de primera utilización. La Junta de Compensación, con la debida justificación, podrá solicitar del Ayuntamiento, modificaciones al Plan de Etapas.

1.19.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16.

DOCUMENTO Nº 1: Memoria

DOCUMENTO Nº 2: Planos, con las Hojas:

1.- Situación y emplazamiento.
2.- Parcelario.
3.1.- Vialidad.
3.2.- Longitudinales.
4.- Saneamiento y Abastecimiento.
5.- Iluminación, Baja Tensión, Telecomunicaciones.
6.- Zonificación.

DOCUMENTO Nº 3: Ordenanzas Reguladoras.

DOCUMENTO Nº 4: Estudio Económico y Financiero.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PREVISIÓN DE OBRAS E INVERSIONES AMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16

DESGLOSE CONCEPTOS INVERSIÓN		Importe EC i/iva	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)								IMPORTES INVERSIÓN
			3	6	9	12	15	18	21	24	
Urbanización básica (importes estimados en estudio económico-financiero)	Movimiento de tierras	6.199,23	6.199,23								6.199,23
	Saneamiento	18.051,05			18.051,05						18.051,05
	Abastecimiento	7.884,78			7.884,78						7.884,78
	Redes	118.761,39				118.761,39					118.761,39
	Pavimentación	37.935,25				37.935,25					37.935,25
	Señalización y Varios	36.354,91							18.177,45	18.177,45	36.354,91
	Proyecto de Seguridad y Salud	1.277,82	212,97		212,97	212,97			319,46	319,46	1.277,82
Edificación de 16 viviendas (en total 1,603 m2). Estimación de 960 €/m2 construcción residencial.		1.538.880,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	192.360,00	1.538.880,00
Costes estimados de redacción de documentos y gestión		20.160,00	20.160,00								20.160,00
SUMAS		1.785.504,43	218.932,20	192.360,00	218.508,80	349.269,61	192.360,00	192.360,00	210.856,91	210.856,91	1.785.504,43
Estimación de empleo generado			14	12	14	25	12	12	14	14	

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabri
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.con

CVE-2011-1810

ANEJOS:

1.- Cumplimiento de disposiciones sectoriales.

1.1.- Normativa ambiental (Informe Ambiental).

2.- Dimensionamiento.

2.1.- Vialidad.

2.2.- Abastecimiento.

2.3.- Saneamiento.

2.3.1.- Saneamiento de Pluviales.

2.3.2.- Saneamiento de Residuales.

2.4.- Energía eléctrica y alumbrado.

2.5.- Telecomunicaciones y varios.

1.20.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16. SOLARES

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

DOCUMENTO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

ORDENACION DETALLADA DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16. SOLARES
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

ORDENANZAS

CAPITULO 1.- GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO.

El desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado Sector SUNC - 16, se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001, así como el Reglamento de Planeamiento (RD 2159 / 1978 de 23 de Junio) y Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288 / 1978 de 25 de Agosto).

1.2.- VIGENCIA DEL PLAN.

El desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, estará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación Definitiva, efectuada en el BOC y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

1.3.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

Contenido Documental:

La documentación del presente desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, cumple las exigencias establecidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Los documentos son los siguientes:

1 Memoria, con información, descripción, justificación de la ordenación y Plan de Etapas

2 Planos de información y de ordenación

3 Ordenanzas

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

4 Estudio Económico - Financiero

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

1º Ordenanzas

2º Planos de Ordenación

3º Memoria Descriptiva y Justificativa

1.4.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.

El desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados.
- Las edificabilidades por parcelas.
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Ordenación de Detalle.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Redes de Saneamiento.
- Red Eléctrica y de Alumbrado.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.5.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

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

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbano para unifamiliares y su correspondiente análogo en suelo urbanizable. Igualmente para las categorías de suelo para vivienda colectiva y para el uso productivo

El tipo UZV corresponde genéricamente para la normativa de unifamiliares a su equivalente ordenanza de urbano unifamiliar, mientras que para la normativa de colectivas a las correspondientes de urbano colectiva.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones que las presentes Ordenanzas definan. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por este Plan, salvo las citadas excepciones.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

2.1.- INICIATIVA.

El presente desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, se redacta por iniciativa del promotor Comisión Gestora del Ambito de Ordenación Sector SUNC-16, en su representación Fundación Sociedad y Desarrollo, representación: D. Jose Vidau Argüelles (Secretario de la Fundación), en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo y del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.- DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC-16.

El Plan corresponde al tipo de Suelo Urbano no consolidado de carácter Residencial. Las ordenanzas que le corresponden son las de vivienda colectiva, según el Plan General de Ordenación Urbana.

2.3.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS DE ACTUACION.

El desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, define una única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de Compensación que se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación del correspondiente proyecto de Compensación, y la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se realizará un proyecto de urbanización único para todo el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, redactado de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

2.5.- FACULTADES, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que el Plan General de Ordenación Urbana asigna a este suelo. Todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de Medio Cudeyo, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2.- Los propietarios tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento tipo que el P.G.O.U. asigna al sector, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

3.- Los propietarios de terrenos situados en el sector están obligados a:

a.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de parques, jardines públicos y de recreo y expansión y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Igualmente, los viales, accesos y aparcamientos, totalmente urbanizados.
- Las áreas públicas de equipamiento
- El 10 % del aprovechamiento del sector.

b.- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 3.- ORDENANZAS DE LA URBANIZACION.

3.1.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la inspección para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse en adelante de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos que deberán subsanarse.

3.2.- VIALIDAD.

La vialidad, respetará las condiciones impuestas por las secciones tipo y el uso de viario y concordantes del P.G.O.U.

La pavimentación de las zonas de rodadura de las vías públicas se realizará sobre una sub-base de 0,3 m de espesor, base granular de 0,20 m de espesor y dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, según sección tipo.

El encintado de aceras se hará con bordillos prefabricados bicapa, biselados o rebajados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos. Las aceras e itinerarios peatonales se realizarán con acabado de baldosas de terrazo, sobre solera de hormigón de 12 cm de espesor mínimo. En las zonas de accesos y pasos peatonales para acceso de minusválidos, el pavimento se sustituirá por otro de diferente textura y características antideslizantes. Igualmente, los cierres de parcela se ejecutarán con arreglo a lo dispuesto por el P.G.O.U. para el suelo urbano.

En los accesos con vialidad compartida la pavimentación será del tipo adoquinado o similar.

Los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario o accesos, donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento, incluso para la recogida selectiva. Esta zona será accesible a los vehículos de recogida y dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA. Las conducciones generales serán de fundición dúctil para la red general y de polietileno en acometidas y pequeños ramales. Se dispondrán los correspondientes registros, llaves de paso, de desagüe, válvulas, arquetas de acometida, bocas de incendio, hidrantes etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.4.- SANEAMIENTO.

Para la red de saneamiento se establece un sistema separativo. La red de residuales se conectará a la red general de alcantarillado municipal de tipo unitaria existente al norte del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el SUNC-16. Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA. La red de pluviales se también al la red general de alcantarillado municipal de tipo unitaria existente al norte del sector.

La red dispondrá de los correspondientes, sumideros sinfónicos y no sifónicos, pozos de registro, acometidas etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el proyecto de urbanización se incluirá la nueva red de media tensión y la nueva red de baja tensión. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias.

Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en los cierres o cercas o situarse en la correspondiente zona prevista en la zonificación.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Las actuaciones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC de diámetros 160 mm con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad y con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres. En este caso, el tratamiento de los paramentos vistos será el mismo que el de los cierres de la urbanización. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.6.- ALUMBRADO PÚBLICO.

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación adecuado en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de VSAP. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.7.- TELECOMUNICACIONES.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Para la red de telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 32/2003 sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y el uso compartido de la propiedad pública, además de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre Instalaciones radioeléctricas.

Además, serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.8.- JARDINERÍA.

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego. En cumplimiento del artículo 6.15.1.5 del P.G.O.U. sobre dotaciones y reservas mínimas en los planes parciales, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, o bien en otras zonas de E.L. se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda y tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo para otros usos. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento.

Dentro del Sistema de Espacios libres, se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.9.- MOBILIARIO URBANO.

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.10.- UBICACIÓN DE ARMARIOS DE CONTROL O ACOMETIDA.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias se dispondrán en el interior de las parcelas lucrativas. Serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad si estas tuviesen contacto con fachadas o

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

cierres, siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

3.11.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativo a los actos de edificación y uso del suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, o Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según señala el art. 41 del Reglamento de Gestión.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

4.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de la edificación, de la ejecución de la urbanización y de la edificación, condiciones higiénicas, ambientales, de composición, estéticas, en relación con los espacios públicos, de seguridad, relativas a los usos prescritos en el P.G.O.U. son de plena aplicación, además de la normativa sectorial que le afecte.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN.

La zonificación establecida en el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-16, se ajusta a la relación siguiente:

Espacios Libres

Equipamientos

Red Viaria

Residencial y/o usos compatibles

Cada una de ellas tendrá las correspondientes condiciones, limitaciones y parámetros que le asignan las normas subsidiarias y el presente planeamiento.

ESPACIOS LIBRES:

Tendrán el carácter de Espacios Libres Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en el Plan General de Ordenación Urbana.

EQUIPAMIENTOS:

Tendrán el carácter de Equipamientos Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en el Plan General de Ordenación Urbana.

RED VIARIA:

La red viaria que responde a ejes del P.G.O.U. y el resto que se dispone, que responde a la sección general de P.G.O.U. con calzada, aceras y aparcamientos, en su caso, tienen el carácter de Viario Público, pertenecientes a la vialidad municipal. Por el contrario, se definen como vialidad privada de acceso a las áreas lucrativas, la denominada "vialidad compartida (accesos)", grafiada en los planos con pavimento de tipo adoquinado, sin encintado de aceras.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

RESIDENCIAL:

Para la edificación residencial colectiva la regulación genérica es la correspondiente al suelo urbano U3.

En las calles a las que den edificios con uso no residencial en planta baja, quedan prohibidos los cierres de parcela.

Por debajo de la rasante la edificación no computa y puede alcanzar, como máximo, la ocupación asignada al área, localizándose siempre dentro del área de movimiento, independientemente de la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

La dotación de aparcamientos privados exigible deberá ubicarse en la parcela lucrativa sobre o bajo rasante. Su ubicación concreta se detallará en los correspondientes proyectos de edificación.

A continuación se incluyen las condiciones de desarrollo y parámetros justificativos del SUNC-16, seguidas de las condiciones, limitaciones y asignaciones de las parcelas lucrativas dispuestas.

4.3.- SALVAGUARDA DE LA ESTETICA.

Las nuevas construcciones y sus modificaciones posteriores, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, aleros, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar la debida adaptación de estos elementos en el conjunto de la zona, podrá exigirse la aportación de los documentos gráficos necesarios para justificar las propuestas.

Las determinaciones o condicionantes a que de lugar la solución adoptada, deberán plasmarse gráficamente en planta y alzado a escala conveniente.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías provisionales al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad y estética.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

CONDICIONES DE DESARROLLO. CUADRO GENERAL

AMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-16

Superficies M2.

Superficie del ámbito de ordenación :	3.360
Superficie con aprovechamiento :	3.206

Aprovechamiento tipo M2/M2 :	0,50	Total :	1.603
Viviendas/ha :	50		**16**

(M2) totales	Edificación Total
	1.603

edif. Total	**1.603**
Edif. Res.	**1.603**
Edif. Otros us.	---

estándares : (M2)			
	EL :	(LSCAN)	321
		SUNC-16	**1.565**

sumas:	**EL + EC**	**%**
(LSCAN)	513	100,00
SUNC-16	**1.905**	**371,35**

(M2)			
	EC :	(LSCAN)	192
		SUNC-16 (*) en catálogo	**Parcela de 340 m2. Edificio existente de 750 m2.**

(Ud)						
	APARC.(Ud.) :	(LSCAN)	16	(privados)		
		"	16	(públicos)		
		(Correspondientes a) EC/A/V	4	(privados)		
		"	4	(públicos)	Total(LSCAN) :	40
		SUNC-16	**25**	(públicos anexos al viario o en accesos)		
			16	(privados en parcela o edificación)	**Total (SUNC-16):**	**41**

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RELACION DE SUPERFICIES Y COMPUTO DE APARCAMIENTOS

(M2)

EL :	
EL/P	1.565
total :	1.565

EC :	
EC/A/V	Parcela de 340 m2. Edificio existente de 750 m2.

(Ud.)

Aparcamientos públicos:	
	13
	12
total :	25

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS

AMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR SUNC - 16

DESIGNACION	B-1	TOTALES
PARCELA PRIVATIVA(M2)	823	823
AREA MOVIMIENTO(M2)	498	498
OCUPACION MAX. AREA MOV. (m2)	498	498
ALTURA MAXIMA(Nº DE PLANTAS)	3	
ALTURA MAXIMA(M)	9,5	
EDIF. MAX. (M2)	1.603	1.603
Nº MAXIMO VIVIENDAS	16	16
% del total de la edificación	100,00	100,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cant
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS. RESUMEN

DESIGNACION	TOTALES
PARCELAS PRIVATIVAS (M2)	823
AREA MOVIMIENTO (M2)	498
OCUPACION MAX. DEL AREA DE MOVIMIENTO (M2)	498
EDIF. MAX. (M2)	1.603
Nº MAXIMO VIVIENDAS	16

comprobación de la ocupación bruta de PGOU (%) (con la máxima ocupación del área de movimiento)	**498 / 3.360=**	**14,82**

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4.4.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.

De acuerdo con el artículo 10.24.5.46 del P.G.O.U., todo edificio de nueva construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

4.5.- EXIGENCIAS EN LA ILUMINACION EXTERIOR ESTABLECIDAS EN EL RD 1890/2008.

- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

  En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILIMUNACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:
  - El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.
  - En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisito fotométricos específicos que tienen en

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.

- El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B,* del Reglamento de Eficiencia Energética.
- Para obtener la clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales,…), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D, y la Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
- En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado *3.7. Alumbrado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.
- En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

4.6.- USO EFICIENTE DEL AGUA

- Uso eficiente del agua

  Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:

  - El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
  - Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
  - Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 22. SOLARES

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 22. SOLARES
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.

1.1.- DATOS GENERALES.

Título	SECTOR 22. SOLARES.
Planeamiento superior	PGOU
Tipo de Suelo	Residencial "**UZ4".**
Localización	Al norte la Autovía A-8 y la nacional N-635, al oeste la N-364 (futura autovía del Cantábrico), al norte y al este el núcleo urbano consolidado de Solares-Valdecilla.
Superficie del ámbito de ordenación	25.605 m^2
Superficies SG adscritas totales	8.287 m^2 (Espacios Libres EL = 6.516,22 m^2 + equipamientos EC = 1.770,78 m^2)
Superficie con aprovechamiento	33.892 m^2.
Superficie del ámbito de urbanización	26.726 m^2.
Aprovechamiento medio	0,344 ua/m^2.
Aprovechamiento urbanístico	11.658,85 ua.
Cesión correspondiente al Ayuntamiento	1.165,88 m^2.
Coeficientes de ponderación según tipología:	VPP: 0,7 El resto: 1
Superficie neta	25.203 m^2.
Edificabilidad máxima	**0,50** m^2/m^2.
Aprovechamiento bajo cubierta	60 %.(Computa)
Superficie construible total	12.601,50 m^2.
Densidad máxima inferior a	COLECTIVA (Co) 50 viviendas/Ha.
Nº máximo viviendas	126 unidades de tipo (Co) Colectivo

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Máxima edificación para uso residencial tipo (Co)	12.601,50 m^2.
Sistema de actuación.	COMPENSACION
Límites geográficos	N: suelo urbano consolidado, S: suelo urbanizable delimitado UZ4 (Sector 23), E: suelo urbano consolidado y O: la N-634 (futura autovía del Cantábrico).
Usos	Residencial.
Tipos de redes viarias	Un eje principal o básico de la vialidad de PGOU por el límite sur del sector. Un eje de vialidad compartida (accesos), para edificación residencial colectiva.
Tipo de edificación	BLOQUE AISLADO (Ba) Y MANZANA (M).
Ocupación máxima	25 %
Altura máxima	12,5 m.
Nº de plantas	4
División en Unidades de Ejecución	No se prevé.
Cumplimiento de reservas y estándares:	
Espacios Libres (EL)	5.008 m^2. (El mínimo es 10 % de 25.605 = 2.560,50 m^2, según L.S. 2/2.001)
Equipamientos Comunitarios (EC)	1.872 m^2. (El mínimo es 12 % de 12.601,50 = 1.512,18 m^2, según L.S. 2/2.001) 147 m2 no computan.
Aparcamientos privados	137 Ud. (el mínimo es 12.601,50 / 100 = 126 ud. según L.S. 2/2.001 y se añaden los correspondientes a los equipamientos EC/A/D: 0,6 m^2/m^2 x 1.872 m^2 / 100 = 11 ud.)
Aparcamientos públicos	180 Ud. (el mínimo es 12.601,50 / 100 = 126 ud. según L.S. 2/2.001 y se añaden los correspondientes a los equipamientos

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

EC/A/D: 0,6 m^2/m^2 x 1.872 m^2 / 100 = 11 ud.)

Resumen Estudio económico-financiero:

Total Presupuesto Ejecución Material.....	1.433.533,46 €
Total Presupuesto Base de Licitación (Sin IVA)	1.705.904,82 €
Estimación coste Urbanización, Planeamiento y Tasas.....	2.165.967,69 €
Garantía Obras de Urbanización (2% / 1.705.904,82 €)	34.118,10 €

1.2.- VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

En el artículo 6.15.1.3. del P.G.O.U. sobre documentación de los planes parciales y correspondencia con las ordenanzas del suelo urbano se dice que *"la normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Plan General, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por este Plan, salvo las citadas excepciones".*

1.3.- SITUACION.

El Sector limita en un cuadrante con la N-635 y en el otro cuadrante con la N-634 (futura autovía del Cantábrico), el tercero de sus cuadrantes limita con suelo urbanizable delimitado de tipo UZ4 (Sector 23). El Sector se sitúa en una zona de carácter tranquilo muy adecuada para el uso residencial, marcada por su proximidad, al núcleo urbano de Solares-Valdecilla, muy bien situada en cuanto a la red viaria actual y las previsiones de futuro.

El Proyecto consiste en la ordenación de detalle del Sector 22 del Suelo Urbanizable delimitado.

El Plan Parcial contempla todo lo previsto en el PGOU de Medio Cudeyo y, en concreto, la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones,

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

definición tipológica de detalle, tratamiento de la red viaria y de los aparcamientos, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial y otros usos compatibles, según la definición del Suelo Urbanizable Delimitado **UZ4**, del Plan General de Ordenación Urbana.

1.4.- DESCRIPCION DEL TERRENO.

Se trata de terrenos con declive hacia sureste. Su uso es actualmente la pradería, con alguna edificación de tipo unifamiliar. No existen masas arbóreas, ni cultivos especializados o huertas de especial relevancia.

Geológicamente el sector se caracteriza por la existencia de calizas con Rudistos y Orbitolinas y dolomías del Cretácico Inferior Albéense medio e inferior y Aptiense (C^{0-12}_{15-16}). Desde el punto de vista geotécnico, no parece presentar inconvenientes mayores para los movimientos de tierras, para las canalizaciones previsibles en las obras de urbanización ni para las cimentaciones de la edificación aunque, en este caso, deberán efectuarse estudios específicos.

1.5.- DESCRIPCION CATASTRAL.

Como puede verse en los planos, el Plan Parcial se extiende sobre una parcela referenciada en el Parcelario de Rústica y el de Urbana. En los listados que se adjuntan puede verse la descripción y características de la propiedad.

1.6.- EXPOSICION SOLAR. EXPOSICION A VIENTOS.

La orientación general facilita la exposición solar. No existen obstáculos al soleamiento. La zona está muy bien protegida de los vientos predominantes de componente norte algo peor de las otras direcciones.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR 22

DATOS GENERALES

Localización: Solares
Plano nº: 2.2.2
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial
Plan Especial de infraestructuras básicas: Sí
Plan Especial Eléctrico
Normativa: Título Sexto. Régimen de suelo urbanizable
Objetivos: Consolidar la trama urbana de Solares
Ordenación detallada: Si
Discontinuo: No
División en Unidades de Actuación: No
Sistema de Actuación: Compensación
Programación: Según el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

DATOS GENERALES

Superficie bruta ámbito de ordenación (m2): 25.605
Superficie SG Interiores totales(m2): - Superficie SG Adscritos totales(m2): 8.287
Espacios libres EL (m2): - Espacios libres EL (m2): 6.516,22
Equipamientos EC (m2): - Equipamientos EC (m2): 1.770,78
Viario público (m2): - Viario público (m2): -
Superficie neta (m2): 25.203
Aprovechamiento medio (ua/m2): 0,344
Aprovechamiento urbanístico (ua): 11.658,85
Cesión correspondiente al Ayuntamiento: 1.165,88
Coeficientes de ponderación según tipología: VPP: 0,70
El resto:1
Uso característico: Colectivo
Tipología característica: Bloque abierto / manzana
Categoría: UZ4
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,50
Superficie construible total (m2 totales): 12.601,50
Nº máximo de viviendas (totales): 126 Densidad máxima (viv/ha): 50
Reserva de viviendas protegida (%): 25,00% Nº viviendas de promoción pública (VPP): 35
Nº VPP-RE: 4
Cesiones de Sistemas Locales:
Espacios libres EL (m2): 5.008 (mínimo L.S 2/2001: 2.560,50 m2)
Equipamientos EC (m2): 1.872 (mínimo L.S 2/2001: 1.512,18 m2)
Plazas de aparcamientos: Públicos: 180 Privados: 137

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR

Condiciones de localización de cesiones generales y locales: Se localizan junto al cementerio de Solares.
Los espacios libres EL/PE, pertenecen al SG V-31
Los equipamientos EC/V, pertenecen al SG E-52
Condiciones específicas de la red viaria: -
Condiciones de infaestructuras:
Infraestructuras prioritarias básicas asociadas al nuevo desarrollo y condiciones de desarrollo:
Red de saneamiento:
Fecales: -
Pluviales: -
Red de abastecimiento: -
Red eléctrica: -
Red viaria: -
Plan Especial de infraestructuras básicas: Participará en el Plan Especial Eléctrico en la cuantía de 295.751 € (ver memoria 8.2.5)
No se puede desarrollar el sector sin que esté ejecutado o esté coordinado con él.

CVE-2011-1810

Condiciones de aprobación y desarrollo del Plan Parcial:

√ El vial compartido con el Sector 23 será ejecutado en su totalidad por el primer sector que se desarrolle, según convenio de gestión.

√ Obligatoriedad de elaboración de un Estudio de Detalle posterior, previo a la edificación, coordinando la ordenanza con la ordenación en volúmenes propuestos.

Condiciones específicas impuestas por la legislación sectorial: -

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

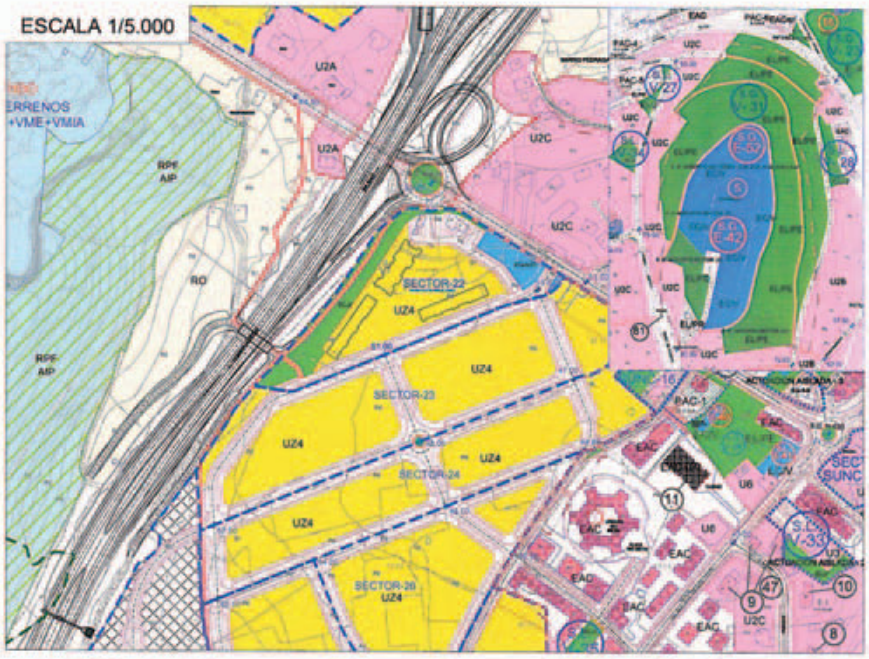
Se aporta a continuación: Plano de calificación, ordenación y alineaciones
Plano de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria a las que conectar.

CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR - 22

PLANO DE CALIFICACION, ORDENACION Y ALINEACIONES

ESCALA 1/5.000

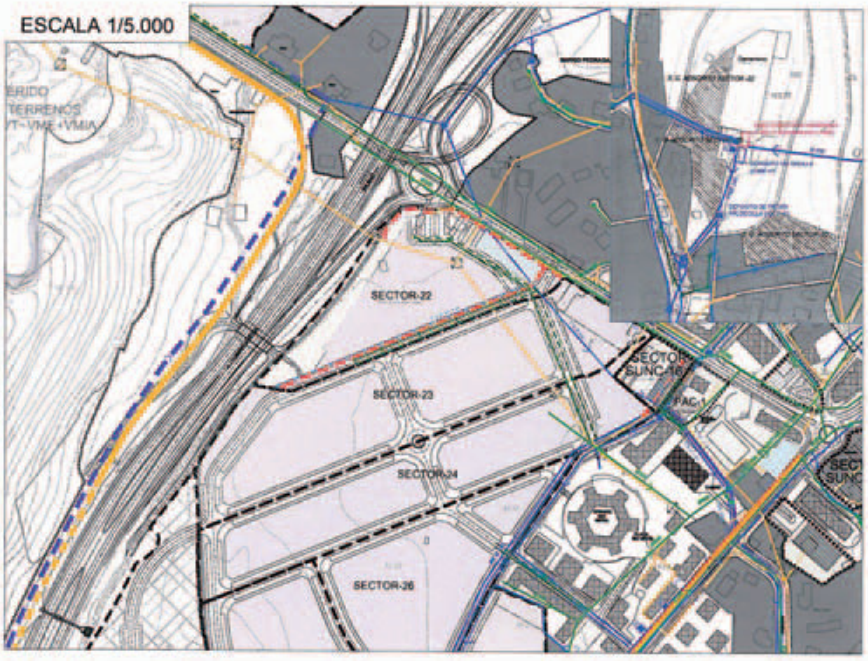


CVE-2011-1810

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SECTOR - 22

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y RED VIARIA.

ESCALA 1/5.000



CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 22								
RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS DEL SECTOR 22								
Nº ORDEN	REF. CATASTRAL	Sup. CATASTRAL	Sup. MEDIDA	Sup. DENTRO AMBITO	PROPIETARIO	DIRECCION	C.P.	POBLACION
1	9941001VP3094S0001HQ	1.510	1.501	1.000	LUPION PABLO, REMEDIOS	DS ENCINA, (S/N)	99.000	
2	9941003VP3094S0001AQ 9941003VP3094S0002SW	1.240 + 342 1.240 + 342	1.289	976	PORTILLA MENESES, JUANA	AV. SANTANDER SOLARES, 27	39.710	MEDIO CUDEYO
3	9941004VP3094S0001BQ	1.240 + 422	1.326	1.191	RUIZ LAVIN, JUAN JOSE	AV. SANTANDER, 25	39.710	MEDIO CUDEYO
4	9941005VP3094S0001YQ	1.100	1.145	1.123	CASTANEDO PALENCIA, ISABEL	AV. SANTANDER SOLARES, 26	39.710	MEDIO CUDEYO
5	9939018VP3093N0001OX	1.053	1.091	1.091	ORTIZ CRESPO, MANUEL	BO. CARRASCAL,120	39.889	ENTRAMBASAGUAS
6	9939002VP3093N0001UX	290	266	266	RIVAS VEGA, JOSEFA (Compra-venta a su hija: AMALIA VENERO RIVAS)	PZ. JUAN XXIII	28.804	ALCALA DE HENARES (MADRID)
7	9939003VP3093N0001HX	2.930	3.076	2.979	PEREZ ARIAS, CONSTANTINO	BO. EL PILAR SOLARES, 3	39.710	MEDIO CUDEYO
8	9939001VP3093N0001ZX 9939001VP3093N0002XM 9939001VP3093N0003MQ	15.129 + 128 15.129 + 128 15.129 + 128	15.290 +1.287 = 16.577	15.290 +1.287 = 16.577	COBO COBO, Mª CARMEN	CL. SIMON CABARGA, 8	39.005	SANTANDER
	Total			**25.203**				
	Caminos			**402**				
	Total ámbito			**25.605**				

RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS DE LOS S. G. ADSCRITOS AL SECTOR 22								
Nº ORDEN	REF. CATASTRAL	Sup. CATASTRAL	Sup. MEDIDA	Sup. DENTRO AMBITO	PROPIETARIO	DIRECCION	C.P.	POBLACION
9	39042ª019001730000SX	1.783	1.783	1.737	CAVADAS OTI, FRANCISCO	La Ventilla nº 26	39710	MEDIO CUDEYO
10	39042ª019001720000SD	3.195	3.195	15	FERNANDEZ FERNANDEZ, BEGOÑA	Valdecilla, nº 4	39.710	MEDIO CUDEYO
11	39042ª019001740000SI	688	688	590	MARTINEZ GONZALES, JULIO	Paseo St.a Mª de Cudeyo, nº 34 – Escalera E- Puerta 3	39.716	MEDIO CUDEYO
12	39042ª019001750000SJ	1.832	1.355	1.151	MARTINEZ GONZALES, JULIO	Paseo St.a Mª de Cudeyo, nº 34 – Escalera E- Puerta 3	39.716	MEDIO CUDEYO
13	39042ª019001760000SE	1.292	1.398	1.398	GOMEZ TORRE, CARLOS HUGO		39800	RAMALES DE LA VICTORIA
14	39042ª019001650000SM	5.479	5.478	1.873	CAVADAS OTI, FRANCISCO	La Ventilla nº 26	39710	MEDIO CUDEYO
15	39042ª019001640000SF	1.404	1.632	1.397	MONTERO HONMAECHECA, JOSE LUIS	Avda. de Alisas, nº 14	39.710	MEDIO CUDEYO
	Caminos			**70**				
	Camino 2			**57**				
	Total ámbito			**8.287**				

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

1.7.- CALIDAD AMBIENTAL.

Se trata de una zona de terrenos con aprovechamiento de pastos en los que la actividad tradicional de la ganadería, hoy prácticamente desaparecida, ha conformado el paisaje, al igual que la propiedad, los cultivos, la vegetación, etc. El Planeamiento, a través de la ordenación de usos y de las disposiciones relativas a la disminución de impactos, se ha propuesto integrar la zona en la trama urbana de Solares-Valdecilla.

La calidad paisajística de la zona es alta, manteniéndose en plenitud los elementos referenciales del paisaje como elevaciones, colinas, masas arbóreas, perspectivas y visuales, pese a la incorporación de la urbanización.

No existe ninguna fuente de producción de ruidos significativos, como no sean las relativas a la circulación vial, para lo que el P.G.O.U. ha dispuesto la colocación de barreras de espacios libres con arbolado, que se consideran suficientes para su mitigación.

No existe en la zona colisión con otros usos que pudieran producir inconvenientes al uso previsto, el residencial. De igual forma, el uso residencial previsto en el Sector no produce incidencia significativa en el medio ambiente.

1.8.- VALORACION SOCIOECONOMICA.

El Planeamiento propone para la zona la constitución de un entramado de tipo residencial de baja densidad. La zona es considerada a tal efecto como adecuada por el Plan, por ofrecer excelentes comunicaciones, su gran proximidad a la autovía A-8, etc., por lo idóneo de su situación en relación a la costa (entre 1 y 3 Km. de distancia a las playas) sin que esto suponga una presión inmediata sobre ella, por su cercanía a todo el sistema residencial - productivo - comercial - de ocio - de servicios - etc., de la comarca de la Bahía, por la importancia y dimensión de los servicios de infraestructura, de los equipamientos, etc. En conclusión, de la estimación de los distintos aspectos relacionados con el desarrollo del Sector, se desprende que la valoración socioeconómica es positiva y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de forma armónica.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.9.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Al sur del sector se encuentra el núcleo urbano de Heras, donde se han ido desarrollando en los últimos años diversas actuaciones de viviendas de tipo unifamiliar, en conjunción con las tradicionales.

Las infraestructuras existentes próximas al sector son la Red de Abastecimiento municipal, Red de Saneamiento municipal de carácter unitario, Red eléctrica de Alta Tensión y de Baja Tensión, y Red de Telefónica.

El abastecimiento existente al que se conectará atraviese el este del sector, en dirección noroeste-sureste, con diámetro de 300 mm de fundición.

El saneamiento existente va por la N-635 al este del sector, en dirección noroeste-sureste, con diámetro de 300 mm.

La línea eléctrica de Alta Tensión discurre por el centro del sector, estando situada una de las torres en el interior del mismo. La red de Baja Tensión discurre por la N-635 al este del sector en dirección noroeste-sureste.

La red Teléfonos existente se encuentra en el centro del sector y discurre de este a oeste.

1.10.- ACCESOS.

Los accesos van a ser potenciados por la construcción de una trama de vialidad que permite el acceso hacia la N-635. El propio plan desarrolla en su límite sur un eje recogido en las P.G.O.U.. Para dar acceso a algunas viviendas se dispone una vialidad compartida que atraviesa el sector en su parte este.

1.11.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

Con la ejecución del presente Plan se extiende la trama urbana en la zona de Solares-Valdecilla. El presente desarrollo, juntamente con los sectores 23, 24 25 26 27, 29, 29-1, 30 y 31 previstos en el entorno van a ir paulatinamente estructurando una zona de agregación urbana, servicios, etc., caracterizada todas ellas por la extensión del modelo de construcción residencial del tipo colectivo.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Además el sector 22 participa junto con los sectores 23, 24, 25, 26 y 27 del sistema general adscrito de espacios libres y equipamientos de 8.287 m^2.

1.12.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo de una zona de carácter residencial y usos compatibles, de alta calidad, adaptada al entorno, con razonables medidas de protección y mejora de éste, especialmente, en la conjunción de elementos de edificación, reforestación y encaje con el terreno, muy bien comunicada, con todo tipo de servicios y dotaciones públicas y privadas para uso general.

1.13.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los principales criterios manejados en la ordenación del sector son:

- Organización de los ámbitos residenciales respetando la configuración de los elementos existentes tales como, vialidad, accesos, etc.
- Respeto a las disposiciones de ordenación definidas en el P.G.O.U. de forma indicativa, especialmente las localizaciones y propósito de los espacios libres, los equipamientos, la vialidad exterior, etc.
- Enriquecimiento del paisaje y reforestación.
- Localización de los Espacios Libres no impuestos en áreas de relevancia, bien orientadas y protegidas de los vientos.
- Definición de vialidad principal y secundaria, con secciones amplias incluyendo mobiliario y plantaciones.
- Amplia dotación de aparcamientos por encima de los mínimos exigidos.
- Integración de los espacios libres y equipamientos, procurando la mejor accesibilidad, disposición en primera línea, etc., de acuerdo con las determinaciones.
- Se cumplen las condiciones funcionales de espacios libres y equipamientos, dado que en el primer caso se puede inscribir una circunferencia de ø30 m, siendo fácilmente accesible para su uso y disfrute, mientras que la parcela destinada a equipamientos puede ser fácilmente urbanizada considerando idónea su ubicación.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

- Itinerarios y recorridos peatonales en la propia urbanización y entre esta y las zonas aledañas.
- Autonomía del modelo urbano. Creación de zonas de equipamiento de interés para otros usuarios, además de los residentes.

1.14.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ELECCION DE LA SOLUCION DE PLAN PARCIAL.

En el sector 22 de suelo delimitado, se ha diseñado una ordenación encajada entre la vialidad propuesta en la documentación gráfica del P.G.O.U. Las alternativas posibles se limitan al diseño puntual del viario interior, de las áreas de movimiento de la edificación y a la disposición de los usos que el Plan Parcial desarrolla, ya que la red viaria y los espacios libres resultan, en su mayor parte, impuestos por el P.G.O.U.

Las dotaciones públicas, se localizan al suroeste del Sector, facilitándose su uso a todo tipo de usuarios, incluso exteriores al Sector. En el modelo que finalmente se propone, la urbanización se extiende sobre un entramado regular con edificación residencial de tipología colectiva.

1.15.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA SOLUCION ADOPTADA Y CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

El Plan Parcial Sector 22, propone una distribución de la edificación en 1 lote edificable, con su área de movimiento, al que se le asignan los usos, la ocupación máxima, edificabilidad máxima, y el número máximo de viviendas, además del número de plantas, altura máxima, etc.. La retícula básica de la vialidad resulta del ajuste de la propuesta en el P.G.O.U. con carácter indicativo, habiéndose respetado y jerarquizado los ejes principales de rodadura. Siguiendo lo previsto en la propuesta de delimitación, los Espacios Libres se disponen al oeste del sector, los Equipamientos Comunitarios se encuentran al este, situándose estos últimos anexos a la vialidad. La vialidad, aparcamientos y accesos completan la zonificación del Plan.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

En el cuadro siguiente se describen las distintas zonas que componen el plan, sus especificaciones, justificaciones y las características de cada uno de los lotes en los que se reparte la edificación del Plan.

Características	**m²**	**%**
Sup. Bruta (ámbito de ordenación)	25.605	100
Sup. Neta	25.203	98,43
Superficie construible total	12.601,50	
Edificabilidad máxima	0,50 m2/m2	
Aprovechamiento medio	0,344 ua/m²	
Número máximo de viviendas	126 (Co)	
Zonificación	**m²**	**%**
Espacios Libres (EL) públicos	5.008	14,78
Equipamiento Comunitario (EC) público	1.872	5,52
Equipamiento Comunitario (EC) público no computable	147	0,44
Espacios Libres (EL) públicos y Equipamiento Comunitario (EC) público adscritos al sector	8.287	24,45
Aceras	1.917	5,66
Vialidad (rodadura y aparcamientos anexos a la vialidad. Uso y dominio públicos)	5.226	15,42
Parcelas Lucrativas	11.435	33,73
Total dentro del ámbito	33.892	100

1.16.- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo los criterios del P.G.O.U. sobre la vialidad y las conexiones de los servicios de infraestructura, se estableció el acceso general al sector según el principio de racionalidad, en función de las necesidades de desagüe de las vertientes. Los límites del sector se encuentran dispuestos por ejes de vialidad o límites perfectamente coherentes con el trazado vial, asegurando en todos los casos la circulación por, al menos, la calzada completa y una alineación de aceras, por lo que se consigue la autonomía del sector en accesos, en servicios de infraestructura , en dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.

La asunción por parte del sector de la completa implantación de todos los elementos de la urbanización exterior que resultan necesarios para la puesta en uso del Plan previsto, por encima del ámbito estricto del Plan, contemplando además las

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

previsiones en cuanto a dimensionamiento de las zonas anexas según el P.G.O.U., potencian y mejoran ampliamente las infraestructuras existentes, dotando a la zona de Heras de importantes realizaciones infraestructurales.

1.17.-PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE CESIONES.

La cesión obligatoria total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a **1.165,88 m^2.** La asignación, emplazamiento y concreción de las cesiones obligatorias se propondrá por la Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación, previa consulta y aprobación por el Ayuntamiento. El coste, para el caso de que el Ayuntamiento no haga uso del aprovechamiento que le corresponde y opte por compensaciones sustitutorias, se establecerá igualmente en el Proyecto de Compensación, previa valoración del aprovechamiento.

1.18.- PLAN DE ETAPAS.

Se dispone una única etapa. La duración se estima en dos años (véase el cronograma de trabajos), contándose desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. La urbanización contigua que sirva y corresponda a las distintas edificaciones, deberá estar completada con carácter previo a la solicitud de licencias de primera utilización. La Junta de Compensación, con la debida justificación, podrá solicitar del Ayuntamiento, modificaciones al Plan de Etapas.

1.19.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.

DOCUMENTO Nº 1: Memoria

DOCUMENTO Nº 2: Planos, con las Hojas:

1.- Situación y emplazamiento.

2.- Parcelario.

3.0.- Plano de Información.

3.1.- Vialidad.

3.2.- Longitudinales.

4.- Abastecimiento, Saneamiento.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PREVISIÓN DE OBRAS E INVERSIONES SECTOR S-22

DESGLOSE CONCEPTOS INVERSIÓN		Importe EC i/iva	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)								IMPORTES INVERSIÓN
			3	6	9	12	15	18	21	24	
Urbanización básica (importes estimados en estudio económico-financiero)	Movimiento de tierras	56.508,08	56.508,08								56.508,08
	Saneamiento	93.425,55			93.425,55						93.425,55
	Abastecimiento	20.739,05			20.739,05						20.739,05
	Redes	1.356.211,06				1.356.211,06					1.356.211,06
	Pavimentación	302.497,38				302.497,38					302.497,38
	Señalización y Varios	175.371,98							87.685,99	87.685,99	175.371,98
	Proyecto de Seguridad y Salud	8.214,57	1.369,10		1.369,10	1.369,10			2.053,64	2.053,64	8.214,57
Edificación de 126 viviendas (en total 12.601,50 m2). Estimación de 960 €/m2 construcción residencial.		12.097.440,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	1.512.180,00	12.097.440,00
Costes estimados de redacción de documentos y gestión		153.000,00	153.000,00								153.000,00
SUMAS		14.263.407,68	1.723.057,18	1.512.180,00	1.627.713,70	3.172.257,54	1.512.180,00	1.512.180,00	1.601.919,63	1.601.919,63	14.263.407,68
Estimación de empleo generado			109	95	104	229	95	95	102	102	

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

5.- Iluminación, Baja Tensión, Telecomunicaciones.

6.- Zonificación.

DOCUMENTO Nº 3: Ordenanzas Reguladoras.

DOCUMENTO Nº 4: Estudio Económico y Financiero.

ANEJOS:

1.- Cumplimiento de disposiciones sectoriales.

1.1.- Normativa ambiental (Informe Ambiental).

2.- Dimensionamiento.

2.1.- Vialidad.

2.2.- Abastecimiento.

2.3.- Saneamiento.

2.3.1.- Saneamiento de Pluviales.

2.3.2.- Saneamiento de Residuales.

2.4.- Energía eléctrica y alumbrado.

2.5.- Telecomunicaciones y varios.

1.20.- VIVIENDAS DE PROMOCION OFICIAL.

Cumpliendo el art. 48.g de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, se destina el 25% de las viviendas del sector a viviendas de protección oficial, es decir 35 viviendas, siendo el 10% de las mismas (4 viviendas) de régimen especial.

Plazo de la edificación, según el art. 40 bis de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

1.21.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 22. SOLARES

AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

DOCUMENTO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 22. SOLARES
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

ORDENANZAS

CAPITULO 1.- GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO.

El Plan Parcial se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2.001, así como el Reglamento de Planeamiento (RD 2159 / 1978 de 23 de Junio) y Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288 / 1978 de 25 de Agosto).

1.2.- VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan Parcial estará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación Definitiva, efectuada en el BOC y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

1.3.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

Contenido Documental:

La documentación del presente Plan Parcial, cumple las exigencias establecidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Los documentos son los siguientes:

1 Memoria, con información, descripción, justificación de la ordenación y Plan de Etapas

2 Planos de información y de ordenación

3 Ordenanzas

4 Estudio Económico - Financiero

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

1º Ordenanzas

2º Planos de Ordenación

3º Memoria Descriptiva y Justificativa

1.4.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados.
- Las edificabilidades por parcelas.
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Ordenación de Detalle.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Redes de Saneamiento.
- Red Eléctrica y de Alumbrado.

1.5.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

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

Se establece, para todos aquellos aspectos no regulados específicamente, una correspondencia genérica entre categorías de suelo urbano para unifamiliares y su correspondiente análogo en suelo urbanizable. Igualmente para las categorías de suelo para vivienda colectiva y para el uso productivo

El tipo UZ corresponde genéricamente a su equivalente ordenanza de urbano colectiva.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le es de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones que las presentes Ordenanzas definan. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por este Plan, salvo las citadas excepciones.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

2.1.- INICIATIVA.

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa del promotor Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector 22, en su representación Lucalsa Sociedad de Promoción Inmobiliaria, S. A., en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo y del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan corresponde al tipo de Suelo Urbanizable Delimitado de carácter Residencial. Las ordenanzas que le corresponden son las de vivienda familiar, vivienda colectiva, según el Plan General de Ordenación Urbana.

2.3.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS DE ACTUACION.

El Plan parcial define una única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de Compensación que se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación del correspondiente proyecto de Compensación, y la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se realizará un proyecto de urbanización único para todo el plan parcial, redactado de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

2.5.- FACULTADES, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan Parcial Sector 22, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que el Plan General de Ordenación Urbana asigna a este suelo. Todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de Medio Cudeyo, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2.- Los propietarios tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento medio que el P.G.O.U. asigna al Sector, si bien, tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

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

a.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de parques, jardines públicos y de recreo y expansión y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Igualmente, los viales, accesos y aparcamientos, totalmente urbanizados.
- Las áreas públicas de equipamiento
- El 10 % del aprovechamiento del sector.

b.- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 3.- ORDENANZAS DE LA URBANIZACION.

3.1.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la inspección para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse en adelante de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos que deberán subsanarse.

3.2.- VIALIDAD.

La vialidad, respetará las condiciones impuestas por las secciones tipo y el uso de viario y concordantes del P.G.O.U.

La pavimentación de las zonas de rodadura de las vías públicas se realizará sobre una sub-base de 0,3 m de espesor, base granular de 0,20 m de espesor y dos capas de aglomerado asfáltico en caliente, según sección tipo.

El encintado de aceras se hará con bordillos prefabricados bicapa, biselados o rebajados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos. Las aceras e itinerarios peatonales se realizarán con acabado de baldosas de terrazo, sobre solera de hormigón de 12 cm de espesor mínimo. En las zonas de accesos y pasos peatonales para acceso de minusválidos, el pavimento se sustituirá por otro de diferente textura y características antideslizantes. Igualmente, los cierres de parcela se ejecutarán con arreglo a lo dispuesto por el P.G.O.U. para el suelo urbano.

En los accesos con vialidad compartida la pavimentación será del tipo adoquinado o similar.

Los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario o accesos, donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento, incluso para la recogida selectiva. Esta zona será accesible a los vehículos de recogida y dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA. Las conducciones generales serán de fundición dúctil para la red general y de polietileno en acometidas y pequeños ramales. Se dispondrán los correspondientes registros, llaves de paso, de desagüe, válvulas, arquetas de acometida, bocas de incendio, hidrantes etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.4.- SANEAMIENTO.

Para la red de saneamiento se establece un sistema separativo. La red de residuales se conectará a la red general de alcantarillado municipal de tipo unitaria existente al sureste del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el Plan 22. Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA. La red de pluviales se conecta por una parte a la red general de alcantarillado municipal de tipo unitaria existente al sureste del sector.

La red dispondrá de los correspondientes, sumideros sinfónicos y no sifónicos, pozos de registro, acometidas etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el proyecto de urbanización se incluirá la nueva red de media tensión y la nueva red de baja tensión. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias.

Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en los cierres o cercas o situarse en la correspondiente zona prevista en la zonificación.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Las actuaciones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC de diámetros 160 mm con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad y con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres. En este caso, el tratamiento de los paramentos vistos será el mismo que el de los cierres de la urbanización. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.6.- ALUMBRADO PÚBLICO.

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación adecuado en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de VSAP. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.7.- TELECOMUNICACIONES.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Para la red de telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 32/2003 sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y el uso compartido de la propiedad pública, además de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre Instalaciones radioeléctricas.

Además, serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.8.- JARDINERÍA.

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego. En cumplimiento del artículo 6.15.1.5 del P.G.O.U. sobre dotaciones y reservas mínimas en los planes parciales, en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación del propio Plan Parcial o bien en otras zonas de E.L. se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda y tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo para otros usos. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento.

Dentro del Sistema de Espacios libres, se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.9.- MOBILIARIO URBANO.

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

3.10.- UBICACIÓN DE ARMARIOS DE CONTROL O ACOMETIDA.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias se dispondrán en el interior de las parcelas lucrativas. Serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad si estas tuviesen contacto con fachadas o cierres, siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.11.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativo a los actos de edificación y uso del suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial o Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según señala el art. 41 del Reglamento de Gestión.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

4.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de la edificación, de la ejecución de la urbanización y de la edificación, condiciones higiénicas, ambientales, de composición, estéticas, en relación con los espacios públicos, de seguridad, relativas a los usos prescritos en el P.G.O.U. son de plena aplicación, además de la normativa sectorial que le afecte.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN.

La zonificación establecida en el Plan parcial, se ajusta a la relación siguiente:

Espacios Libres

Equipamientos

Red Viaria

Residencial y/o usos compatibles

Cada una de ellas tendrá las correspondientes condiciones, limitaciones y parámetros que le asignan las normas subsidiarias y el presente planeamiento.

ESPACIOS LIBRES:

Tendrán el carácter de Espacios Libres Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en el Plan General de Ordenación Urbana.

EQUIPAMIENTOS:

Tendrán el carácter de Equipamientos Públicos y estarán a lo dispuesto, con carácter general, en el Plan General de Ordenación Urbana.

RED VIARIA:

La red viaria que responde a ejes del P.G.O.U. y el resto que se dispone, que responde a la sección general de P.G.O.U. con calzada, aceras y aparcamientos, en su caso, tienen el carácter de Viario Público, pertenecientes a la vialidad municipal. Por el contrario, se definen como vialidad privada de acceso a las áreas lucrativas, la denominada "vialidad compartida (accesos)", grafiada en los planos con pavimento de tipo adoquinado, sin encintado de aceras.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

RESIDENCIAL:

En las calles a las que den edificios con uso no residencial en planta baja, quedan prohibidos los cierres de parcela.

Por debajo de la rasante la edificación no computa y puede alcanzar, como máximo, la ocupación asignada al área, localizándose siempre dentro del área de movimiento, independientemente de la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

La dotación de aparcamientos privados exigible deberá ubicarse en la parcela lucrativa sobre o bajo rasante. Su ubicación concreta se detallará en los correspondientes proyectos de edificación.

A continuación se incluyen las condiciones de desarrollo y parámetros justificativos del Sector 22, seguidas de las condiciones, limitaciones y asignaciones de las parcelas lucrativas dispuestas.

4.3.- SALVAGUARDA DE LA ESTETICA.

Las nuevas construcciones y sus modificaciones posteriores, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, aleros, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar la debida adaptación de estos elementos en el conjunto de la zona, podrá exigirse la aportación de los documentos gráficos necesarios para justificar las propuestas.

Las determinaciones o condicionantes a que de lugar la solución adoptada, deberán plasmarse gráficamente en planta y alzado a escala conveniente.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías provisionales al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad y estética.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

CONDICIONES DE DESARROLLO. CUADRO GENERAL

SECTOR S-22

Superficies M2.			Incidencias y deducciones	
Superficie del ámbito de ordenación :	25.605	25.605		
Superficie SG adscritos totales:	8.287 (EL=6.516,22 + EC=1.770,78)			
Superficie neta:	(25.605-402)	25.203	Caminos:	402

Edificabilidad máxima (m2/m2) :	0,50	Total : 12.061,50 m2	12.601,50
Viviendas/ha :	50		**126**

(M2) totales	Edificación Total
	12.601,50

edif. Total	12.601,50
edif. Res.	12.601,50
edif. Otros us.	---

estándares : (M2)				sumas:	EL + EC	%
	EL :	(LSCAN)	2.560,50	(LSCAN)	4.073	100,00
		PP S-22	**5.008**	**PP 22**	**6.880**	**166,67**

EC :	(LSCAN)	1.512,18	
	PP S-22	**1.872**	

(Ud)					
APARC.(Ud.) :	(LSCAN)	126	(privados)		
	"	126	(públicos)		
	(Correspondientes a) EC/A/D	11	(privados)		
	"	11	(públicos)	Total(LSCAN) :	274
	PP S-22	**180**	(públicos anexos al viario o en accesos)		
		137	(privados en parcela o edificación)	**Total (PP S-22):**	**317**

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RELACION DE SUPERFICIES Y COMPUTO DE APARCAMIENTOS

(M2)

Caminos :	
camino	402
total :	402
EL :	
EL/J	5.008
total :	5.008
EC :	
EC/A/D	1.872
total :	1.872

(Ud.)

Aparcamientos públicos:	
	7
	12
	10
	10
	8
	89
	44
total :	180

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS

SECTOR S-22

DESIGNACION	B-1	TOTALES
PARCELA PRIVATIVA(M2)	11.435	11.435
AREA MOVIMIENTO(M2)	11.371	11.371
OCUPACION MAX. AREA MOV. (m2)	6.401,25	6.401,25
ALTURA MAXIMA(Nº DE PLANTAS)	4	4
ALTURA MAXIMA(M)	12,5	12,5
EDIF. MAX. (M2)	12.601,50	12.601,50
Nº MAXIMO VIVIENDAS	126	126
% del total de la edificación	100,00	100,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
CONDICIONES LIMITACIONES Y PARAMETROS. RESUMEN

DESIGNACION	TOTALES
PARCELAS PRIVATIVAS (M2)	11.435
AREA MOVIMIENTO (M2)	11.371
OCUPACION MAX. AREA MOV. (M2)	6.401,25
EDIF. MAX. (M2)	12.601,50
Nº MAXIMO VIVIENDAS	126

comprobación de la ocupación bruta de PGOU (%)		
(con la máxima ocupación del área de movimiento)	**6.401,25** / 25.605 =	**25,00**

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

4.4.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD.

De acuerdo con el artículo 10.24.5.46 del P.G.O.U., todo edificio de nueva construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización. Los edificios que superen las tres alturas, contarán con disposiciones en su cimentación que obedezcan a prescripciones derivadas del correspondiente estudio geotécnico. En concreto, en el Sector de suelo Urbanizable 22, para la obtención de las oportunas licencias de construcción, el Ayuntamiento exigirá, además de los citados estudios, la realización de sondeos por procedimientos geofísicos, que sean capaces de determinar las estructuras de las capas profundas en todo el ámbito.

4.5.- EXIGENCIAS EN LA ILUMINACION EXTERIOR ESTABLECIDAS EN EL RD 1890/2008.

- En la iluminación de exteriores, se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

  En cuanto a luminancia, iluminancias y uniformidades de iluminación, los valores establecidos para viales, aparcamientos, aceras y paseos peatonales, se recogen en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02: NIVELES DE ILIMUNACIÓN, publicado como parte del Real Decreto 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. Estableciéndose:

  - El nivel de iluminación requerido por una vía depende de múltiples factores como son, el tipo de vías, la complejidad de su trazado, la intensidad y sistema de control de tráfico y la separación entre carriles destinados a distintos usuarios.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

- En función de estos criterios, las vías de circulación se clasifican en varios grupos o situaciones de proyecto, asignándose a cada uno de ellos unos requisito fotométricos específicos que tienen en cuenta las necesidades visuales de los usuarios, así como aspectos medioambientales de las vías.
- El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación. La clasificación de las vías cumplirá lo establecido en la Tabla 1 del Reglamento de Eficiencia Energética.
- En función de la clasificación de las vías, y tomando como referencia el IMD de los viales, se deberá obtener las clases de alumbrado por cada tipo de vial, utilizando la *tabla 2. Clases de alumbrado para vías tipo A* y la *tabla 3. Clases de alumbrado para vías tipo B,* del Reglamento de Eficiencia Energética.
- Para obtener la clases de alumbrado para las clases C, D y E (aparcamientos, aceras, paseos peatonales,…), se utilizará la *tabla 4. Clase de alumbrado para vías tipos C y D, y la Tabla 5. Clase de alumbrado para vías tipos E*, del citado Reglamento. Cuando se trate de áreas no independientes sino que forman parte de los viales rodados los valores obtenidos del reglamento se tomarán como recomendaciones a efectos de cálculo y no como condicionantes estrictos a cumplir.
- En zonas urbanas o en carreteras de alumbrado, el nivel de iluminación en glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación, cumpliéndose además de lo establecido en el apartado *3.7. Alumbrado de glorietas*, el apartado 2.3 referente a zonas especiales de viales.
- En función de la clase de alumbrado que corresponde, se definen los requisitos y recomendaciones fotométricos aplicables, según las tablas 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Eficiencia Energética.

CVE-2011-1810

4.6.- USO EFICIENTE DEL AGUA.

- Uso eficiente del agua

  Para la reducción de los consumos, la reutilización y reciclado de las aguas pluviales y el fomento de la permeabilidad de las superficies urbanizadas, los planes parciales incluirán referencia expresa a los siguientes criterios:

  - El riego en las zonas verdes se basará en primera instancia en el uso de aguas recicladas o en la reutilización y almacenamiento de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y espacios libres en vez del uso de agua potable. Se completará con el fomento del riego por goteo frente a los aspersores.
  - Las nuevas edificaciones dispondrán de redes separativas. Para las aguas pluviales se dispondrán depósitos que incorporen esta agua para su uso posterior.
  - Los edificios incorporarán mecanismos de ahorro de ahorro de agua en los grifos, duchas y sanitarios.

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1. MEMORIA

CVE-2011-1810

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 30
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

1.- MEMORIA.

1.1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 13 Agosto de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, tomó el acuerdo de aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, en adelante PGOU, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), sometiéndose ambos documentos al trámite de exposición pública. Junto con éstos se acompañan Ordenaciones Detalladas de algunos sectores, entre ellos el 30, objeto de este documento.

Con fecha 26 de Mayo del 2010 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística formula la memoria ambiental del PGOU.

Una vez conocida la memoria ambiental del PGOU, se propone esta Ordenación Detallada del Sector 30 que pretende dar respuesta a los requisitos planteados en la citada memoria, al informe de la Dirección General de Urbanismo emitido el 6 de octubre de 2010 y al acuerdo de la CROTU de 16 de Noviembre de 2010.

1.2.- DATOS GENERALES.

La superficie total del sector junto con sus sistemas generales adscritos e inscritos resulta 1.258.675,48 m2., cifra que ha sufrido una reducción poco significativa con respecto a la anterior, debido a la estimación de las alegaciones presentadas por propietarios afectados.

Los sistemas generales adscritos del Sector se corresponden con la carretera que une la rotonda del PGOU situada al noreste del Sector en la intersección con la CA-161, (estando adscrita al Sector), hasta la intersección con la CA-640 en dirección a Hermosa. Junto a esta carretera, en el margen derecho se sitúan dos equipamientos, igualmente adscritos; uno deportivo al Norte, junto al suelo urbano de Ceceñas y el nuevo cementerio de Hermosa, al sur. Paralelo a la carretera, en el margen izquierdo, se

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

construirá una senda peatonal que conectará al sur del sector con el camino vecinal existente, denominado "Platanera lineal", que discurre junto a la CA-640, y que se transformará en senda peatonal para su conservación.

Igualmente el tramo de viario que une las dos zonas del sector, al sur del Alto de Zorrocillas, la rotonda en la antigua N-634 (municipal desde 2008) a la altura del núcleo Urbano de Sobremazas y la rotonda situada al norte de la misma, junto al Sector 27.

En el siguiente cuadro se detallan las superficies:

SUPERFICIE DEL AMBITO	Superficie Ord. Detallada m2
Contorno Sector	1.210.248,19
S.G. Adscrito (Unión Zonas Sector)	4.606,66
Rotonda (Sobremazas)	1.385,16
Rotonda (Sobremazas)	1.329,35
Senda Peatonal (Ceceñas-Hermosa)	8.159,62
Viario (Ceceñas-Hermosa)	23.231,75
EC/D/V/I (Deportivo Ceceñas)	7.673,15
EC/V (Cementerio)	2.041,60
	1.258.675,48

1.3.- VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

La Normativa Urbanística de esta Ordenación Detallada contará con aquellas disposiciones contenidas en el PGOU que no estén contempladas en este documento.

Esta Ordenación Detallada se regirá por las disposiciones recogidas en el capítulo de Ordenanzas y que son originales y no asimilables a ninguna de las categorías recogidas en el PGOU.

1.4.- SITUACION Y LOCALIZACIÓN.

El Sector está ubicado en la localidad de Valdecilla (Medio Cudeyo), al sur de este núcleo de población y entre los núcleos de Hermosa, en la parte septentrional del sector, Ceceñas, a la derecha del mismo, y Sobremazas, en el lado contrario de éste último, limitando con la antigua N-634 (municipal desde 2008). En el plano nº 1 de la documentación gráfica adjunta queda reflejada su forma y situación.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

El Sector se sitúa en una zona de carácter tranquilo muy adecuada para el uso residencial, marcada por su proximidad, al núcleo urbano de Solares-Valdecilla, muy bien situada en cuanto a la red viaria actual y las previsiones de futuro.

La Ordenación Detallada del Sector 30 contempla todo lo previsto en el PGOU de Medio Cudeyo y, en concreto, la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, definición tipológica de detalle, tratamiento de la red viaria y de los aparcamientos, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento.

Se crea suelo residencial y otros usos compatibles, según la definición del Suelo Urbanizable Delimitado **UZV**, del Plan General de Ordenación Urbana, posibilitando la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

1.5.- DESCRIPCION DEL TERRENO Y RELACIÓN CON EL MEDIO.

En esta descripción se sintetizan los aspectos más destacados del territorio que fueron ampliamente descritos en el "Estudio de Integración Paisajística", aportado junto con el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que lo tuvo en cuenta para la redacción de la Memoria Ambiental.del Sector 30.

El Estudio de Integración Paisajística, detalla minuciosamente el sector que nos ocupa en su totalidad, tanto en los aspectos de localización y descripción, elementos, análisis del paisaje, análisis morfológico y funcional, impacto, modelo de ordenación, tanto como en la corrección de impactos y proyecto.

El sector se encuentra en el interior del Municipio de Medio Cudeyo; siendo un espacio de relieve sinuoso y formas caprichosas, altitudinalmente más bajo que Peña Cabarga (567 m, Pico Llen) situada a escasos 1.200 metros desde el alto de Zorrocillas, en la parte central del sector, hasta la base de la sierra.

Esta área puede decirse que está claramente diferenciada en dos zonas homogéneas, aunque no iguales, que se encuentran separadas por el alto de Zorrocillas (133m).

La orientación general facilita la exposición solar. No existen obstáculos al soleamiento.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.6.- DESCRIPCION CATASTRAL.

Como puede verse en el plano nº 2.2 de la documentación gráfica adjunta, el Sector 30 comprende un conjunto de parcelas rústicas y urbanas a las que se les ha asignado un número con referencia al listado de propietarios afectados que a continuación se relaciona, donde queda reflejada la superficie, la referencia catastral, el nombre del titular y la superficie de cada una de las parcelas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
001	0134016	Regules Rañada, Mª Angeles	Urbana	8.486,00
002	0134057	Anibarro Cantera, Adolfo	Urbana	6.302,00
003	0134049	Junta Vecinal de Valdecilla	Urbana	7.124,00
004	0134030	Villegas García, Mª Susana	Urbana	8.689,00
005	0134031	Ortiz Canales, Mamerto	Urbana	3.221,00
006	0134032	Cantera Ojea, Esteban	Urbana	2.857,00
007	0134034	Abascal Cobo, Jose Ramón	Urbana	5.521,00
008	0134027	Perojo Oti, Mª Carmen	Urbana	8.450,70
009	0134033	Diez Cruz, Manuela	Urbana	1.606,00
010	0134043	Torres Miembro, Francisco	Urbana	1.373,00
011	0134040	Cacicedo Gómez, Manuel	Urbana	1.437,00
012	0134036	Abascal Villegas, Mª Pilar	Urbana	1.493,00
013	0134035	Santiago Cacicedo, Salvador	Urbana	2.181,00
014	0134037	Berastegi Cervera, Javier	Urbana	1.284,00
015	0134038	Barquín Pérez, Vidal	Urbana	1.148,00
016	0134039	Edilla, Mª Luisa	Urbana	3.450,00
017	0134042	Edilla, Mª Luisa	Urbana	1.681,00
018	0134041	Berastegi Cervera, Javier	Urbana	2.560,00
019	0334044	Diez Cruz, Manuela	Urbana	1.803,00
020	0134046	Lavín Gutiérrez	Urbana	180,00
021	0134045	Barquín Pérez, Vidal	Urbana	987,00
022	0134048	Obispado de Santander	Urbana	27,00
023	0134047	Diez Cruz, Manuela	Urbana	2.499,00
024	0017-037	ZZ / Perojo	Rústica	187,00
025	019-00002	Diez Cruz, Manuela	Rústica	2.377,00
026	019-00003	Durante Villegas, Fernando	Rústica	5.089,00
027	019-00183	Arco Peña, Mª Pilar	Rústica	5.148,00
028	019-00005	Durante, Milagros	Rústica	5.786,00
029	019-00008	Ajo Montero, Milagros	Rústica	677,00
030	019-00009	Borbolla Vázquez, Angel	Rústica	797,00
031	019-00010	Lomba Wingleson, Mª Luisa	Rústica	258,00
032	019-00015	Desconocido	Rústica	861,00
033	019-00016	Montero Casado, Milagros	Rústica	528,00
034	019-00014	Maza Rivas, Visitación	Rústica	2.610,00
035	019-00011	Borbolla Vázquez, Angel	Rústica	1.194,00
036	019-00007	Sierra Santiago, José	Rústica	1.149,00
037	019-00006	Lomba Wingleson, Mª Luisa	Rústica	656,00
038	019-00012	Arco Peña, Mª Pilar	Rústica	8.444,00
039	019-00013	Durante Villegas, Fernando	Rústica	1.190,00
040	019-00018	García Abascal, Juan Antonio	Rústica	1.579,00
041	019-00026	Ajo Montero, Milagros	Rústica	729,00
042	019-00027	Ayto. de Medio Cudeyo	Rústica	5.257,00
043	019-00037	Casado Gómez, Luis Angel	Rústica	3.014,00
047	019-00047	Martínez Gándara, Javier	Rústica	441,00
048	019-00049	Iglesias Montero, Ana Mª	Rústica	3.551,30
049	019-00050	Cuesta Hoyo, Emilio	Rústica	343,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
050	019-00048	Desconocido	Rústica	1.395,00
051	019-00035	Malo Santiago	Rústica	1.403,00
052	019-00038	Gándara Ortiz, Avelina	Rústica	2.570,00
053	019-00036	Pelayo Marques	Rústica	2.499,00
054	019-00034	Pelayo Marques	Rústica	190,00
055	019-00033	Leal Cobo, Mª Luisa	Rústica	495,00
056	019-00032	Blanco Tazón, Elvira e Hijo	Rústica	279,00
057	019-00031	López-Dóriga de la Roza, Amalia	Rústica	235,00
058	019-00029	Ojea Isart, Carmen y Angel	Rústica	960,00
059	019-00028	Setién Rodríguez, Alfonso	Rústica	1.237,00
060	019-00030	Gutiérrez Liaño, José	Rústica	686,00
061	019-00182	Desconocido	Rústica	1.346,00
062	019-00023	Gándara Ortiz, Gerardo	Rústica	968,00
063	019-00025	Diestral Parroquia de Sta. Mª de Cudeyo	Rústica	359,00
064	019-00024	Pérez Gutiérrez, María	Rústica	880,00
065	019-00020	Ojea Isart, Carmen y Angel	Rústica	1.196,00
066	019-00019	Corral Bedia, Victorina	Rústica	495,00
067	019-00021	Alsar Villegas, Fernando	Rústica	2.464,00
068	019-00178	Desconocido	Rústica	192,00
069	019-00022	Gómez Durante, Consuelo	Rústica	815,00
070	019-00177	Quintana Abascal, Benito	Rústica	449,00
071	019-00153	Perojo Díez, Jesús	Rústica	3.261,00
072	019-00152	Díez Cruz, Manuela	Rústica	9.900,00
073	019-00179	Bolívar, Braulio	Rústica	630,00
074	019-00158	Guerra Presmanes, Braulio	Rústica	730,00
075	019-00154	Perojo Díez, Jesús	Rústica	2.113,00
076	019-00155	Ortiz Gándara, Gerardo	Rústica	248,00
077	019-00156	Perojo Díez, Jesús	Rústica	2.108,00
078	019-00157	Villegas Cavadas, Eliseo	Rústica	15.060,00
079	019-00159	Díez Cruz, Manuela	Rústica	766,00
080	019-00160	Carral Fernández, Matilde	Rústica	315,00
081	019-00161	Villegas Cavadas, Eliseo	Rústica	656,00
082	019-00004	Cacicedo Gómez, Manuel	Rústica	9.290,00
083	019-09012	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	498,00
084	019-00132	Villegas Lombana, Mª Concepción	Rústica	639,00
085	019-00133	Díez Cruz, Manuela	Rústica	1.079,00
086	019-00131		Rústica	12.329,00
087	019-00130		Rústica	3.164,00
088	019-00134	Desconocido	Rústica	2.454,00
089	019-00135	Díez Cruz, Manuela	Rústica	5.555,00
090	019-00136	Oti Aja, Pablo	Rústica	1.598,00
091	019-00137	Cantera Ojea, Esteban	Rústica	1.562,00
092	019-00138	Ojea González, Alfredo	Rústica	2.007,00
093	019-00140	Cacicedo Gómez, Manuel	Rústica	3.280,00
094	019-00143	Rueda Pérez, Manuel	Rústica	23.030,00
095	019-00151	Díez Perojo, Jose Manuel	Rústica	680,00
096	019-00150	Rueda Cobo, Manuel	Rústica	983,00
097	019-00149	Gómez Gómez, Teófilo	Rústica	153,00
098	019-00148	Santiago Cacicedo, Salvador	Rústica	1.252,00
099	019-00147	Santiago Cacicedo, Salvador	Rústica	409,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
100	019-00146	Santiago Cacicedo, Salvador	Rústica	5.522,00
101	019-00145	Santiago Cacicedo, Salvador	Rústica	5.660,00
102	019-00144	Santiago Gándara, Salvador	Rústica	2.455,00
103	019-00181	Villegas Cavadas, Eliseo	Rústica	16.291,00
104	019-00142	Rueda Cobo, Manuel	Rústica	1.320,00
105	019-00141	Cacicedo Gómez, Manuel	Rústica	1.297,00
106	019-00123	Lomba Wingleson, Mª Luisa	Rústica	1.000,00
107	019-00124	Rueda Pérez, Manuel	Rústica	1.094,00
108	019-00122	Rueda Pérez, Manuel	Rústica	641,00
109	019-00121	Desconocido	Rústica	1.029,00
110	019-00120	Lomba Wingleson, Mª Luisa	Rústica	438,00
111	019-00119	Santos Carral, Mª Isabel	Rústica	5.212,00
112	019-00162	Cavadas Fernández, Piedad	Rústica	2.441,00
113	019-00117	Collantes Bustamante, Julio	Rústica	577,00
114	019-00118	Cobo Cobo, Cristóbal	Rústica	9.090,00
115	019-00115	Cobo Ruiz, Juan José	Rústica	15.193,00
116	019-00114	Castanedo Hontañon, Federico	Rústica	2.122,00
117	019-00113	Cobo Edilla, Luz	Rústica	3.351,30
118	019-00106	Lavín Ruiz, Josefa	Rústica	30.754,73
119	019-00110	Cacicedo Gómez, Manuel	Rústica	1.274,00
120	019-00112	Durante, Hermanos	Rústica	1.254,00
121	019-00111	Durante Villegas, Fernando	Rústica	2.235,00
126	019-00129		Rústica	465,00
127	019-00128	Cobo Ruiz, Ulpiano	Rústica	2.348,00
128	019-00127	Cobo Ruiz, Juan José	Rústica	17.619,00
129	019-09013	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	846,00
130	019-00126	Gándara Coterón, Amador	Rústica	429,00
131	019-00125	Durante Villegas, Fernando	Rústica	6.649,00
132	019-00059	Corral Bedia, Victorina	Rústica	2.197,00
133	019-00058	Junta Vecinal de Valdecilla	Rústica	9.285,00
134	019-09010	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	1.337,00
135	019-00057	Setién Rodríguez, Lucía	Rústica	11.658,00
136	019-00061	Hormaechea Cazón, Miguel	Rústica	3.340,00
137	019-09017	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	740,56
138	019-00063	Cabarga Cayón, Luisa y Maura	Rústica	12.516,00
139	019-00062	Montero Casado, Milagros	Rústica	12.048,00
140	019-09016	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	1.919,00
141	019-00066	Fernñandez Hoz, Josefa	Rústica	645,00
142	016-00067	Montero Hormaechea, Emilia	Rústica	2.329,00
143	019-00065	Montero Casado, Milagros	Rústica	2.422,00
144	019-00184		Rústica	4.437,00
145	019-00071	Gandarillas Edilla, Angel	Rústica	2.876,00
146	019-00077	Montero Casado, Milagros	Rústica	3.510,00
147	019-00070	Gándara Ruiz, Ana Carmen	Rústica	10.609,00
148	019-00078	Macanda Madrazo, Jesús	Rústica	4.930,00
149	019-00079	Macanda Madrazo, Jesús	Rústica	20.924,42

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
150	019-00068	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	17.676,00
151	019-00069	Cacidedo Ruiz, José	Rústica	2.820,00
152	019-00185		Rústica	5.376,00
153	020-09000	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	1.317,25
154	020-00137	ZZ / Perojo	Rústica	6.763,00
155	020-00136	Gómez Barquín, Mateo	Rústica	30.537,00
156	020-00138	Montero Casado, Milagros	Rústica	2.464,00
157	020-00135	Bolívar Sánchez, Evangelina	Rústica	26.764,00
158	020-09005	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	3.881,56
159	020-09002	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	1.239,00
160	020-00116	Cagigas Sta. María, Juana María	Rústica	752,50
161	020-00115	Cagigas Sta. María, José María	Rústica	324,52
162	020-00114	Torriente Gómez, Francisco	Rústica	2.786,71
163	020-00111	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	414,63
164	020-00109	Lombo Alba, Jaime	Rústica	138,09
165	020-00108	Montero Casado, Milagros	Rústica	64,27
166	020-00105	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	1.400,18
167	020-00110	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	1.583,92
168	020-00104	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	324,60
169	020-00101	Torriente Gómez, Agustina	Rústica	79,00
170	020-00099 y 020-00100	López Peral, Angeles	Rústica	432,27
171	020-00094 y 020-00098	Lombo Alba, Jaime	Rústica	4.944,18
172	020-00102	De la Hoz Fernández, Josefa	Rústica	1.302,00
173	020-00093	López Peral, Angeles	Rústica	2.818,00
174	020-00092	De la Torriente Gómez, Sofía María	Rústica	1.251,00
175	020-00091	Ortiz Gómez, Jesús	Rústica	278,00
176	020-00090	Cagigas Sta. María, Elvira	Rústica	8.743,00
177	020-00089	Cobo Bolívar, Evangelina	Rústica	3.847,77
178	020-00087	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	3.926,00
179	020-00088	Lombo Alba, Jaime	Rústica	905,00
180	020-00086	Cobo Gómez, Mª Teresa	Rústica	2.301,00
181	020-00085	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	611,00
182	020-05000		Rústica	7.169,00
183	020-00095	Casillas Movellán, Mª Luisa	Rústica	3.554,00
184	020-00094	Martínez Portilla, Martín y Luis	Rústica	851,00
185	020-00097	Hoz Cagigas, Manuel	Rústica	111,00
186	020-00075	Casillas Movellán, Mª Luisa	Rústica	1.724,70
187	020-00076	Hoz Cagigas, Manuel	Rústica	13.259,65
188	020-00077	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	1.427,00
189	020-00079	López Peral, Angeles	Rústica	2.062,00
190	020-00080	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	8.707,00
191	020-00082	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	1.122,00
192	020-00083	Abascal Fernández, Avelino	Rústica	5.067,00
193	020-00084	López Peral, Angeles	Rústica	3.731,00
194	020-00050	Abascal Fernández, Avelino	Rústica	21.373,00
195	020-00081	Desconocido	Rústica	7.389,00
196	020-00078	Ruiz Cagigas, José María	Rústica	3.970,00
197	020-00074	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	7.863,10
198	020-00071	SAT Nº2128, Hijos de Tomás Ruiz	Rústica	7.323,96
199	020-00063	Quintana Abascal, Benito	Rústica	3.074,20
200	020-00064	De la Hoz Rozas, Raimundo	Rústica	2.599,00
201	020-00065	Quintana Abascal, Benito	Rústica	2.525,00
202	020-00070	Casillas Movellán, Mª Luisa	Rústica	2.930,00
203	020-00069	Cagigas Prieto, Florimunda	Rústica	293,00
204	020-00067	Hoz Cagigas, Manuel	Rústica	1.769,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
205	020-00068	Quintana Abascal, Benito	Rústica	4.089,00
206	020-00066	Quintana Abascal, Benito	Rústica	622,00
207	020-00052	Ruiz Cobo, Tomás	Rústica y Polígono	88.073,66
208	020-00051	Abascal Fernández, Avelino	Rústica y Polígono	18.711,00
209	020-09022	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica	998,00
210	020-00047	Abascal Fernández, Avelino	Rústica	27.766,00
211	020-00049	Castillo Aja, Elena	Rústica y Polígono	2.874,00
212	020-00048	Castillo Aja, Cesáreo	Rústica y Polígono	3.000,00
213	020-00046	Gómez Martínez, Ramón, Manuel y Luisa	Rústica y Polígono	4.475,00
214	020-00045	Gómez Barquín, Mateo	Rústica y Polígono	3.773,00
215	020-00044	SAT, Hijos de Tomás Ruiz	Rústica y Polígono	21.633,00
216	020-00041	Iglesias Montero, Ana Mª	Rústica y Polígono	5.701,00
217	020-00042	López-Dóriga de la Roza, Amalia	Rústica y Polígono	504,00
218	020-00043	Torres Miembro, Francisco	Rústica y Polígono	1.960,00
219	020-09023	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica y Polígono	463,00
220	020-00037	Montero Casado, Milagros	Rústica y Polígono	2.438,00
221	020-00036	Quintana Abascal, Benito	Rústica y Polígono	3.177,00
222	020-00035	Cabarga Cayón, Luisa y Maura	Rústica y Polígono	346,00
223	020-00034	López-Dóriga de la Roza, Amalia	Rústica y Polígono	697,00
224	020-00033	Iglesias Montero, Ana Mª	Rústica y Polígono	7.811,00
225	020-00030	Montero Hormaechea, María	Rústica y Polígono	442,00
226	020-00031	Gómez Martínez, Ramón, Manuel y Luisa	Rústica y Polígono	1.281,00
227	020-00032	Del Pablo Rubio, Ramón	Rústica y Polígono	394,00
228	020-00029	Torres Miembro, Francisco	Rústica y Polígono	4.738,00
229	020-00028	Gómez Martínez, Ramón, Manuel y Luisa	Rústica y Polígono	317,00
230	020-00027	Torres Miembro, Francisco	Rústica y Polígono	7.794,00
231	020-00026	Corral Bedia, Victorina	Rústica y Polígono	785,00
232	020-00025	Gómez Martínez, Manuel	Rústica y Polígono	3.986,00
233	020-00019	Prieto Cabarga, Maura	Rústica y Polígono	7.631,00
234	020-00019	Cacicedo Ruiz, José	Rústica y Polígono	4.067,00
235	020-00016	Quintana Abascal, Benito	Rústica y Polígono	4.221,00
236	020-00014	Montero Hormaechea, Jose Luis	Rústica y Polígono	2.125,00
237	020-00017	Cabarga Cayón, Luisa y Maura	Rústica y Polígono	580,00
238	020-00009	Quintana Abascal, Benito	Rústica y Polígono	34.278,00
239	020-09029	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica y Polígono	1.049,00
240	020-00008	Abascal Cobo, Gabriel	Rústica y Polígono	88.590,00
241	020-00021	Gómez Martínez, Manuel	Rústica y Polígono	488,00
242	020-00024	Gómez Martínez, Manuel	Rústica y Polígono	7.232,00
243	020-00020	Quintana Abascal, Benito	Rústica y Polígono	504,00
244	020-00023	Cabarga Cayón, Luisa y Maura	Rústica y Polígono	1.231,00
245	020-00022	Gómez Martínez, Ramón, Manuel y Luisa	Rústica y Polígono	272,00
246	020-00053	Gómez Cabarga, Ascensión	Rústica y Polígono	25.082,00
247	020-00054	Sotorrio Cordero, Joaquín	Rústica y Polígono	2.324,00
248	020-09001	ZZ / Descuento Topográfico	Rústica y Polígono	4.490,00
249	020-00059	SAT, Hijos de Tomás Ruiz	Rústica y Polígono	1.805,80
250	020-00058	Ojea Alonso, Rafaela	Rústica y Polígono	11.790,67
251	020-00057	Pereira Ramírez, Jose Antonio	Rústica y Polígono	8.211,78
252	020-00056	Cacicedo Gómez, Jose Enrique	Rústica y Polígono	9.271,00
253	020-00055	ZZ / El Piri de Solares	Rústica y Polígono	9.275,10
254	020-00007	García Gandarillas, Jose Luis	Rústica y Polígono	2.500,55
255	020-00006	García Gandarillas, Jose Luis	Rústica y Polígono	2.475,81
256	020-00005	Quintana Abascal, Benito	Rústica y Polígono	11.785,75
257	020-00004	Martínez Cobo, Paz	Rústica y Polígono	9.190,50
258	020-00003	Iglesias Gándara, Emilio	Rústica y Polígono	4.049,43
259	020-00002	Maza Aja, Enrique	Rústica y Polígono	3.078,41

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
260	007-00340	Fernández Baldor, Jose Ramón	Rústica	1.423,00
261	007-00339	Martínez Cobo, Maria Paz	Rústica	803,00
262	007-00338	Villa Legariste, Maria Luisa	Rústica	88,00
263	007-00337	Villa de la Hoz, Matilde	Rústica	705,00
264	007-00324	Oti Trueba, Miguel	Rústica	172,00
265	007-00347	Fernández Aja, Natividad	Rústica	1.064,00
266	007-00316	Villa Legariste, Maria Luisa	Rústica	601,00
267	007-00317	Iglesias de la Hoz, Maria (y otro)	Rústica	219,00
268	007-00315	Samperio Samperio,Manuel(herederos de)	Rústica	430,00
269	007-00354	Abascal Cobo, Mª Teresa	Rústica	61,00
270	007-00311	Abascal Cobo, Mª Carmen (y otros)	Rústica	62,00
271	007-00312	Cacicedo Ruiz, Jose (herederos de)	Rústica	1.768,00
272	007-00353	Casasola de la Cruz, Francisco Javier	Rústica	353,00
273	007-00313	Gomez Lloreda, Simón	Rústica	40,00
274	007-00275	Portilla Teja, Antonio	Rústica	608,00
275	007-00276	Oti Abascal, Rosario	Rústica	301,00
276	007-00274	Sisniega de la Hoz, Eva María (y otro)	Rústica	503,00
277	007-00253	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	434,00
278	007-00254	Gandara Ruiz, Ana Carmen	Rústica	568,00
279	007-00255	Manuel Samperio Samperio	Rústica	916,00
280	008-00001	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	229,00
281	008-00002	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	232,00
282	008-00003	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	195,00
283	008-00004	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	62,00
284	008-00005	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	6,00
285	008-00006	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	86,00
286	008-00007	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	158,00
287	008-00008	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	64,00
288	008-00009	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	234,00
289	008-00010	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	349,00
290	020-00061	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	1.812,00
291	020-00072	Junta vecinal de Hermosa	Rústica	141,00
292	020-00073	Vayas Pellón, Antonio	Rústica	301,00
293	020-00107	Lloreda Martínez, Rosendo	Rústica	670,00
294	020-00117	De la Torriente Gómez, Sofía María	Rústica	26,00
295	020-00118	Corrales Madrazo, Antonio	Rústica	113,00
296	009-00027	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	826,00
297	009-00026	Junta vecinal de Ceceñas	Rústica	0,82
298	009-00025	Junta vecinal de Hermosa	Rústica	458,00
299	009-00024	Junta vecinal de Hermosa	Rústica	766,00
300	009-00021	Junta vecinal de Hermosa	Rústica	498,00
301	009-00036	Junta vecinal de Hermosa	Rústica	274,00
302	009-00020	Casillas Herrero, Angel (Herederos de)	Rústica	194,00
303	009-00019	Gándara Coterón, Manuel	Rústica	916,00
304	009-00001	Corrales Madrazo, Antonio	Rústica	770,00
305	009-00018	Corrales García, José Mª	Rústica	150,00
306	009-00013	Hoz Cagigas, Arturo	Rústica	61,00
307	009-00015	Corrales Madrazo, Antonio	Rústica	50,00
308	009-00014	Sisniega Hoyo, Manuel	Rústica	33,00
309	019-00074	Claudios Fernández, Alejandro	Rústica	600,00
310	019-00075	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	246,00
311	019-00076	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	979,00
312	019-00080	En investigación, Art.47 de la ley 33/2003	Rústica	1.436,00
313	019-00081	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	5,00
314	019-00085	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	81,00

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

PROPIETARIOS AFECTADOS				
Parcela	Ref. Catastral	Titular	Clasificación	Superficie (m2)
315	019-00086	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	373,00
316	019-00087	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	403,00
317	019-00094	Junta vecinal de Sobremazas	Rústica	38,00
318	9831007	González Rodríguez, Blanca	Urbana	364,00
319	9831010	Desconocido	Urbana	13,00
320	0917608	López Puente, Jose Luis	Urbana	91,00
321	0917607	Luis Barquín Hoyos	Urbana	22,00
322	0917606	Barquín Hoyos, Luis Miguel	Urbana	116,00
323	0917601	López Puente, Jose Luis	Urbana	36,00
324	0816101	Castillo Hoz, Victoriano	Urbana	74,00
325	0816102	Castillo Cavadas, Domingo (Herederos de)	Urbana	5,00
326	0817304	Obispado de Santander	Urbana	7,00
327	0817303	Juan Hoz Torre	Urbana	121,00
328	0817302	Castillo Fernández, Antonio	Urbana	24,00
329	0817301	Martínez Portilla, Luis	Urbana	2,00
330	018-223	Mª Luisa Cobo Cobo	Rústica	108,66
331	0137002	Hdos. Eliseo Villegas Cavadas	Urbana	87,31
332	007-00020	Mª Paz Martínez Cobo	Rústica	351,65
333	007-00021	Consuelo Gándara Fernández	Rústica	39,83

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.7.- CALIDAD AMBIENTAL.

Se trata de una zona de terrenos con aprovechamiento de pastos en los que la actividad tradicional de la ganadería, hoy prácticamente desaparecida, ha conformado el paisaje, al igual que la propiedad, los cultivos, la vegetación, etc.

La calidad paisajística de la zona es alta, manteniéndose en plenitud los elementos referenciales del paisaje como elevaciones, colinas, masas arbóreas, perspectivas y visuales.

Esta Ordenación Detallada, mantiene el proyecto de integración que perseguía el Estudio de Integración Paisajística como una "nueva arquitectura del paisaje" amoldada a las características del lugar, respetando las características del relieve (trazado desigual), respetando la vegetación arbórea existente, etc., siguiendo la sinuosidad y proponiendo una trama orgánica, como ha sido la forma de asentamiento tradicionalmente que dialoga con la imagen del ambiente rural.

No existe ninguna fuente de producción de ruidos significativos, como no sean las relativas a la circulación vial, para lo que se mantienen barreras de espacios libres con arbolado en los límites del sector en contacto con las carreteras; en el límite con la carretera CA-640, se conserva en su totalidad la platanera lineal existente junto a la misma, transformándose en paseo peatonal, y en el perímetro oeste se retira la edificación del contacto con la antigua N-634. con espacio libre de zona verde.

Los usos que coexisten en la zona no producen inconvenientes entre sí, la expectativa de incremento de población que genere este sector con su fuerte carga residencial, convierte asimismo en objetivo cubrir las necesidades de estos nuevos residentes con otros usos complementarios al "residencial".

1.8.- VALORACION SOCIOECONOMICA.

Esta Ordenación Detallada tiene por objeto una propuesta de ordenación residencial y uso deportivo al aire libre conforme a un modelo de ordenación de baja densidad. La zona es considerada a tal efecto como adecuada por el Plan, por ofrecer excelentes comunicaciones, su gran proximidad a la autovía A-8, etc., por lo idóneo de su situación en relación a la costa (entre 1 y 3 Km. de distancia a las playas) sin que esto suponga una presión inmediata sobre ella, por su cercanía a todo el sistema

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

residencial - productivo - comercial - de ocio - de servicios - etc., de la comarca de la Bahía, por la importancia y dimensión de los servicios de infraestructura, de los equipamientos, etc.

En conclusión, de la estimación de los distintos aspectos relacionados con el desarrollo del Sector, se desprende que la valoración socioeconómica es positiva y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de forma armónica.

1.9.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Las infraestructuras existentes, próximas al sector, son la Red de Abastecimiento municipal, Red de Saneamiento municipal de carácter unitario, Red eléctrica de Alta Tensión y de Baja Tensión, y Red de Telefónica.

El abastecimiento existente al norte del sector se ampliará con la nueva conducción a construir por el ayuntamiento y la correspondiente al sector hasta el nuevo depósito de 4.500 m3.; del que se abastecerán tanto el sector como el núcleo de Ceceñas y los sectores 20 y 31.

El saneamiento existente (red unitaria) discurre por la antigua N-635 al oeste del sector, en dirección suroeste-noreste.

Por el sector discurren varias líneas de media tensión (12 Kv), a través de los apoyos situados en el mismo.

La red de Teléfonos existente discurre por algunos tramos de la antigua N-635 Que conectan con la zona noroeste y suroeste del sector.

1.10.- ACCESOS.

Los accesos van a ser potenciados por la construcción de una trama de vialidad que permite el acceso hacia la antigua N-635 , la CA-640 y la CA-161, tal como queda reflejado en la documentación gráfica.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.11.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Desde el punto de vista territorial Medio Cudeyo se encuentra situado en la franja entre la Marina y los valles interiores, lo que ha contribuido históricamente al crecimiento de la capital municipal, Solares. A ello se suma el desarrollo reciente de las infraestructuras de transporte (Autovía del Cantábrico), que ha jugado un papel esencial en la articulación de la zona como área metropolitana de Santander.

Las previsiones en materia de comunicaciones, desdoblamiento de la Autovía , y creación de suelo industrial, PSIR Medio Cudeyo, no hacen sino confirmar el intenso proceso de transformaciones que experimenta el municipio y de forma especial Solares, así como el valor estratégico que está alcanzando la zona dentro del territorio de la región.

El sector que nos ocupa, se sitúa en el epicentro de este territorio en transformación, este desarrollo ha ido de la mano de una mejora de las infraestructuras y servicios. En el futuro la Autovía del Cantábrico, la autovía del agua y la mejora de la red eléctrica convertirán a este entorno en un punto focal del arco de la Bahía de Santander.

Además, con la ejecución de esta ordenación se extiende la trama urbana conectándose la antigua N-635 con la CA- 640 y con la CA-161.

Se pone a disposición tanto equipamientos como zonas verdes, éstas últimas por encima de los estándares urbanísticos.

Todas estas características predeterminan una propuesta de ordenación territorial y uso deportivo al aire libre conforme a un modelo de ordenación de baja densidad compatible con el entorno e integrado con las condiciones naturales y urbanísticas del mismo.

1.12.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Desde este documento se intenta compatibilizar los elementos identitarios del paisaje del área con su desarrollo urbanístico, para que el paisaje aunque nuevamente transformado, pueda seguir reconociéndose en los caracteres esenciales de su calidad ambiental y en la memoria de uso.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.13.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los criterios de ordenación quedaron perfectamente expuestos en el "Estudio de Integración Paisajística" ya citado y que en este documento se tienen presentes y que podríamos resumir en:

- BUEN DISEÑO URBANO que surja de los efectos espaciales en la composición, de la relación entre edificios, árboles, mobiliario urbano y de los espacios entre ellos.
- DIVERSIDAD TIPOLÓGICA Y DE ALTURAS, formando agrupaciones inusuales en relación con los caminos, calles y espacios, evitando la monotonía.
- Crear un MODELO NATURAL como arquitectura del paisaje.
- La morfología del viario se concibe para integrarse de FORMA ORGÁNICA en el paisaje preexistente sin alterarlo de forma sustancial y para impulsar su relación con el entorno natural urbano próximo.
- La CALIDAD DE LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, calidad ambiental y equilibrio de su reparto.
- El USO RACIONAL de las infraestructuras y servicios…

Con respecto al modelo anterior, se plantea el cambio de situación de algunas edificaciones afectadas por las zonas de pendientes mayores del 20%, para adecuarse a los requisitos de la Memoria Ambiental, sin perder los objetivos y criterios de la ordenación.

A su vez se conserva la Platanera, transformando el vial existente en senda peatonal, que se unirá por el límite sur con la senda peatonal nueva, ya descrita anteriormente, al este del sector y que dará lugar a un recorrido muy agradable.

En la solución propuesta los elementos arquitectónicos que formarán parte de la intervención quedan definidos de una forma expresiva y precisa dotando por tanto al espacio urbano de un carácter reconocible y de una presencia rotunda.

Esa deseada potencia formal no se proyecta como un ejercicio gratuito de "inventiva" u "originalidad" sino que se intenta generar desde el análisis del lugar, del entendimiento del territorio y desde el manejo sensato y controlado de la geometría, los sistemas constructivos y los materiales actuales.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

1.14.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ELECCION DE LA SOLUCION DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

En el Estudio de Integración Paisajística, se plantearon diversas alternativas de ordenación justificando la adoptada. Este documento mantiene la misma solución con las modificaciones ya indicadas para dar cabida a los consideraciones señaladas en la memoria ambiental.

1.15.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA SOLUCION ADOPTADA Y CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

Este documento, propone una distribución de la edificación , con su área de movimiento, al que se le asignan los usos, la ocupación máxima, edificabilidad máxima, y el número máximo de viviendas, además del número de plantas, altura máxima, etc.

La retícula básica de la vialidad resulta del ajuste de la propuesta en el P.G.O.U. con carácter indicativo, habiéndose respetado y jerarquizado los ejes principales de rodadura. Los Espacios Libres Públicos se disponen de manera homogénea en el ámbito del sector, los Equipamientos Comunitarios se proyectan en continuidad con los existentes al objeto de servir a la funcionalidad del conjunto no sólo de la ordenación sino de los núcleos del entorno (Valdecilla, Sobremazas, Ceceñas y Hermosa).

La vialidad, aparcamientos y accesos completan la zonificación del Plan.

En el apartado de parámetros urbanísticos, se describen las distintas zonas que componen la ordenación, sus especificaciones, justificaciones y características de cada una de ellas.

1.16.- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo con los criterios del P.G.O.U. sobre la vialidad y las conexiones de los servicios de infraestructura, se estableció el acceso general al sector según el principio de racionalidad, en función de las necesidades de desagüe de las vertientes.

Los límites del sector se encuentran dispuestos por ejes de vialidad o límites perfectamente coherentes con el trazado vial, asegurando en todos los casos la circulación por, al menos, la calzada completa y una alineación de aceras, por lo que se

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

consigue la autonomía del sector en accesos, en servicios de infraestructura , en dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.

La asunción por parte del sector de la completa implantación de todos los elementos de la urbanización exterior que resultan necesarios para la puesta en uso de la Ordenación prevista, por encima del ámbito estricto, contemplando además las previsiones en cuanto a dimensionado de las zonas anexas según el P.G.O.U., potencian y mejoran ampliamente las infraestructuras existentes, dotando a la zona de importantes realizaciones infraestructurales.

1.17.-PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE CESIONES.

La cesión obligatoria total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a **23.914,55 m^2.** La asignación, emplazamiento y concreción de las cesiones obligatorias queda reflejada en la documentación gráfica que se acompaña en la que se señalan las áreas de movimiento donde materializará parte del aprovechamiento para construir 188 viviendas protegidas. El resto del aprovechamiento se sustituirá por su equivalente económico, tal como recoge el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Señorío de Fuensaldaña XXI. Todo ello quedará reflejado en el Proyecto de Compensación.

1.18.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Se detallan a continuación los parámetros urbanísticos de la propuesta, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La presente Ordenación Detallada contempla una ordenación que nos sirve para valorar el cumplimiento de la normativa vigente, establecer los sólidos capaces de los volúmenes edificados, fijar la posición de los equipamientos, valorar el impacto de la urbanización y las infraestructuras, establecer el viario y su carácter, localizar los distintos espacios libres y zonas verdes y proponer una imagen de la propuesta.

Para el desarrollo de este sector, en algún caso, deberán realizarse unos ajustes que serán recogidos por los instrumentos de desarrollo adecuados, con el objetivo de facilitar la consecución de la mejor de las arquitecturas. Para ello se establece que las

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

determinaciones de la ordenación, con carácter general y en las distintas fases sean pormenorizadas a través de estudios de contemplar que concreten los anchos de crujías utilizados en relación a los índices de variedad tipológica propuestos, sin menoscabo de la cantidad de espacios libres y zonas verdes públicas.

En todo caso, las tablas que siguen a este texto ponen de manifiesto como la ordenación supone casi multiplicar por tres los estándares establecidos por la legislación vigente para zonas verdes y espacios libres.

Por este motivo, la Ordenación Detallada incorpora determinaciones de carácter vinculante, si bien otras deberán ser concretadas bien a través de estudios de detalle, bien a través del proyecto de Urbanización.

En todo caso tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos y tipos pormenorizados totales y por fases
- Las edificabilidades totales y por fases
- La red viaria principal de carácter público
- Las dotaciones de carácter público
- El número máximo de viviendas y el porcentaje de ellas destinadas a promoción pública.

1.18.1. DATOS DEL SECTOR

Quedan perfectamente recogidos en los siguientes cuadros que se adjuntan al final de este apartado.

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, se justifica a continuación el cálculo de los coeficientes de ponderación:

Cálculo de los coeficientes de ponderación:

Para el cálculo del aprovechamiento, se han tenido en cuenta los coeficientes de ponderación de usos. Se utilizan para repartir el aprovechamiento que se genera en un sector. Aquel uso que se considere el mayoritario tendrá el coeficiente de valor 1, en nuestro caso *la vivienda libre con tipología colectiva*, y los demás usos se relacionarán proporcionalmente a él en función de su valor económico. Dado que en este sector se contemplan viviendas protegidas, la ley nos obliga a fijar estos coeficientes.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Para obtener los citados valores, en el caso de Cantabria, de las distintas categorías para la vivienda protegida, en este sector se contempla: vivienda en régimen especial, vivienda en régimen general y vivienda de protección autonómica.

Los precios fijados en la actualidad para este municipio y estos tipos de vivienda protegida son:

- Régimen especial **(VPO-RE)**……..……..… En vivienda……..1.307,55 €/m2
  Garaje y trasteros…..…784,53 €/m2
- Régimen general **(VPO-RG)**…..…..……..…… En vivienda…….....1.394,72 €/m2
  Garaje y trasteros….. 836,83 €/m2
- Régimen protección autonómica **(VPP-RAC)**……En vivienda……...1.655,47 €/m2
  Garaje y trasteros…..…993,28 €/m2

Por otro lado con los datos estadísticos obtenidos del Ministerio de Vivienda el precio de la vivienda libre hasta dos años de antigüedad en Cantabria fue el siguiente:

- Para el primer trimestre del año 2.010……..... 1.949,50 €/m2
- Para el segundo trimestre del año 2.010……..…. 1.986,50 €/m2

Lo que supone un precio medio de…….. 1.968,00 €/m2

Con estos datos y aplicando la fórmula de cálculo de valor residual por el procedimiento estático, obtendremos el valor de repercusión para cada uno de los diferentes usos.

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

Siendo:

F= valor del terreno

VM = valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b = margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno

Ci = cada uno de los pagos considerados (honorarios técnicos, licencias, gastos escrituras, seguros, etc.).

Con los datos anteriores y aplicando la fórmula de cálculo del valor residual se obtiene el valor de F, para cada uno de los usos a ponderar. Igualando el valor F de la vivienda libre a 1, obtenemos el resto de los coeficientes de ponderación, que resultan como sigue:

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

- Vivienda libre con tipología colectiva = 1
- Vivienda libre con tipología unifamiliar = 0,954
- Vivienda libre pre-existente = 0,954
- Edificación uso productivo = 0,882
- Vivienda en Régimen protección autonómica (VPP-RAC) = 0,799
- Vivienda en Régimen general (VPO-RG) = 0,639
- Vivienda en Régimen especial (VPO-RE) = 0,585

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

SUPERFICIES (m2)

Ley 2/2001 de Cantabria		Ordenación Detallada Sector 30
Superficie del Ambito de Ordenación + Sistemas Grales. Adscritos		(A+B) = 1.258.675,48
Superficie para el c. del Aprovechamiento:	Art.125	1.258.675,48
Superficie para el c. de la Densidad	Art.38	1.167.510,22
Superficie para el c. de la Edificabilidad	Art.38	1.167.510,22
Superficie para el c. de la Ocupacion	-	1.167.510,22

A: Superficie del Ambito + Sistemas Grales. Inscritos = 1.210.248,19
B: Sistemas Generales Adscritos = 48.427,29

SISTEMAS GENERALES (m2)

Ordenación Detallada Sector 30			
Carácter	**Categoría**	**Sup. Parcial m2**	**Sup. Total m2**
Sistemas Generales Adscritos Externos	Cementerio	2.041,60	48.427,29
	Equipamiento Deportivo	7.673,15	
	Vial Ceceñas-Hermosa	23.231,75	
	Senda Peatonal	8.159,62	
	Vial Zorrocilla	4.606,66	
	Rotonda	1.385,16	
	Rotonda	1.329,35	
Sistemas Generales Inscritos	Tramo CA-640	5.117,60	42.737,97
	Tramos de viario que completan el viario estructurante del Sector	9.032,38	
		25.077,99	
	Depósito Agua	3.510,00	
	TOTAL SISTEMAS GENERALES		**91.165,26**

C/ Malampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana, Cantabria
Tel. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

PARQUE INGENIEROS S. L.

SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (m2)

Ordenación Detallada Sector 30

Uso	Tipo		Nº Viviendas	Nº Bloques	TOTAL VIVIENDAS		Sup. Edificable m2 por Viv. o Bloque	Sup. Edificable m2 Total	Sup. Edificable Total m2
Residencial	Unifamiliar (222 viviendas)	UF-1	110	-	110	2.015	125,00	13.750,00	Residencial 216.790,18
		UF-2	88	-	88		175,00	15.400,00	
		UF-3	24	-	24		250,00	6.000,00	
		UF-4	1	-	1		527,98	527,98	
	Colectivo (1728 viviendas)	T1	24	5	120		2.398,86	11.994,30	
		T2	32	14	448		3.060,00	42.840,00	
		T3	36	20	720		3.072,00	61.440,00	
		T4	48	9	432		5.118,00	46.062,00	
		T5	60	1	60		6.053,46	6.053,46	
	Pre-existentes	UP-1	1	-	1		226,00	226,00	
		UP-2	1	-	1		221,00	221,00	
		UP-3	1	-	1		276,00	276,00	
		UP-4	1	-	1		86,00	86,00	
		UP-5	1	-	1		136,00	136,00	
		UP-6	1	-	1		52,00	52,00	
		UP-7	1	-	1		271,00	271,00	
		UP-8	1	-	1		211,00	211,00	
		UP-9	1	-	1		325,00	325,00	
		UP-10	1	-	1		380,00	380,00	
		UP-11	1	-	1		360,00	360,00	
		UP-12	1	-	1		308,00	308,00	
Compatible con Residencial	Bajos Comerciales Bloque Tipo T1		-	5			290,26	1.451,30	
	Bajos Comerciales Bloque Tipo T4		-	9			935,46	8.419,14	
Productivo	Area para centro comercial PR/C		-	-				15.234,00	Productivo 43.434,00
	Hostelero PR/H1		-	-				9.500,00	
	Hostelero PR/H2		-	-				12.500,00	
	Casa Club Campo de Golf EC/D/V		-	-				6.200,00	
							TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE		260.224,18

* Se entiende por Superficie Compatible con Residencial la superficie destinada a bajos comerciales

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana, Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

ESPACIOS LIBRES

Ley 2/2001 de Cantabria (Art.40):		Ordenación Detallada Sector 30			
		Zonas Verdes			
		Categoría	Sigla	Superficie (m2)	Porcentaje %
Mín 20 m2 por cada 100m2 de suelo costruido de cualquier uso (m2)	**Mín 10%** de la superficie total del ámbito (menos los Sist. Grales) (m2)	Públicas	EL/PE EL/J	24.203,10 178.879,88	17,34
		Privadas Uso Público (art. 40.4)	EL/PRUP	67.959,46	5,80
-	**121.024,82**		**TOTAL**	271.042,44	23,15

Nota: La superficie total destinada a espacios libres, EL/PE, EL/J y EL/PRUP, que se localiza repartida en el sector, arroja la cifra total de 362.256,57 m2, de la que se ha detraido, a efectos de cómputo, (para justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos contemplados en la Ley), la superficie correspondiente a los encinares de protección ambiental, la zona de espacio libre de uso público localizada en el centro del sector con pendientes de más del 20% y la parcela donde se albergará el depósito de agua afecto al Sector.

EQUIPAMIENTOS

Ley 2/2001 de Cantabria			Ordenación Detallada Sector 30			
SISTEMAS LOCAL PUBLICOS	(Art.40) Superficie de Suelo Reservada: Mín. 12m2 por cada 100m2 de S. Edificable Residencial	**26.014,82**	**Uso**	**Sup.de Suelo (m2)**	**Edificabilidad (m2/m2) según Plan General.**	**Superf. Edificable (m2)**
			EC/D/V Deportivo	17.269,22	0,40	6.907,69
			EC/E/V Escolar	9.422,81	0,50	4.711,41
			<SUPERF. SUELO REAL:	26.692,03	**TOTAL SUPERF. EDIF.:**	**11.619,10**
SIST. GENERALES	Según PGOU		**Uso**	**Sup.de Suelo (m2)**	**Edificabilidad (m2/m2)**	**Superf. Edif.**
			EC/D/V/I Deportivo	7.673,15	0,40	3.069,26
			EC/V Cementerio	2.041,60	0,60	1.224,96
			EC/I Depósito Agua	3.510,00	0,00	0,00
			SUPERF. SUELO REAL:	**13.224,75**	**TOTAL SUPERF. EDIF.:**	**4.294,22**

Equipamiento Deportivo al Aire Libre: (Campo de Golf), EC/PR (PRIVADO) y Casa Club del Campo de Golf EC/D/V (PRIVADO)	**Sup.de Suelo (m2)**	**Edificabilidad (m2/m2)**	**Superf. Edificable (m2)**
Equipamiento Deportivo al Aire Libre: (Campo de Golf), EC/PR (PRIVADO)	**394.879,89**	0,00	**0,00**
Casa Club del Campo de Golf EC/D/V (PRIVADO)	**12.891,32**	0,481	**6.200,00**

PARQUE INGENIEROS S. L.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana, Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

DOTACION DE APARCAMIENTOS

Ley 2/2001 de Cantabria (Art.40): 2 plazas/100m2 construidos de cualquier uso, al menos una de ellas pública		Ordenación Detallada Sector 30					
		Zona Vivienda Colectiva			Zona Vivienda Unifamiliar		
Sup. Construida Lucrativa	Nº MIN Plazas Públicas	Sup. Construida Lucrativa	Nº de Plazas Públicas "Teóricas"	Nº de Plazas Públicas "Proyectadas"	Sup. Construida Lucrativa	Nº de Plazas Públicas "Teóricas"	Nº de Plazas Públicas "Proyectadas"
*	2.574	193.494,20	1.935	1.948	63.877,98	639	816
257.372,18		TOTAL PLAZAS PUBLICAS PROYECTADAS					2.764

Superficie Edificable No Lucrativa	Superficie Edificable Lucrativa							
	Zona Vivienda Colectiva				Zona Vivienda Unifamiliar			
La dotación de aparcamientos: (69 / 47 / 31 / 12 plazas) de la superficie no lucrativa,(6.907,69 / 4.711,41 / 3.069,26 / 1.224,96 m2), correspondiente a los equipamientos públicos: EC/D, EC/E, EC/D/VI y EC/V, respectivamente, se localizarán en las parcelas destinadas a los citados equipamientos.	uso	Superficie m2	Plazas Teóricas	Plazas Proyectadas	uso	Superficie m2	Plazas Teóricas	Plazas Proyectadas
	PR/C (comercial)	15.234,00	152	152	Viv. Unifamiliares	35.677,98	357	360
	Vivienda Colectiva	178.260,20	1.783	1.796	PR/H1 Hostelero	9.500,00	95	100
					PR/H2 Hostelero	12.500,00	125	136
					EC/DV Casa Club	6.200,00	62	220
	Total	193.494,20	1.935	1.948	Total	63.877,98	639	816

* De la superficie lucrativa total se ha excluido la correspondiente (2.852 m2) a las viviendas Pre-existentes

APROVECHAMIENTO MEDIO

Ordenación Detallada Sector 30				
Superficie Edificable Residencial Total (m2) 216.727,18	Tipologías	Superficie Edificable m2	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m2
Superficie Edificable Residencial	VPO-RE	6.053,46	0,585	3.541,27
	VPO-RG	12.240,00	0,639	7.821,36
	VPP-RAC	36.070,86	0,799	28.820,62
	Viviendas Pre-existentes	2.852,00	0,954	2.720,81
	Vivienda Unifamiliar LIBRE	35.677,98	0,954	34.036,79
	Vivienda Colectiva LIBRE	123.895,88	1,000	123.895,88
Superficie Edificable Productiva	Hostelero	22.000,00	0,882	19.404,00
	Casa Club	6.200,00	0,882	5.468,40
	Comercial	15.234,00	0,882	13.436,39
	Total	260.224,18		239.145,52

Superficie del ámbito = 1.258.675,48 m2
Aprovechamiento total = 239,145,52 m2

Aprovechamiento Medio = $\frac{239,145,52 \text{ m2}}{1.258.675,48 \text{ m2}}$ = 0,190

C/ Mellergo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Tel. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

PARQUE INGENIEROS S. L.

PARAMETROS URBANISTICOS

	Ley 2/2001 de Cantabria	Ordenación Detallada Sector 30
Densidad máxima inferior a (viv/ha)	(Art. 38) 50	17,259
Edificabilidad (m2/m2)	(Art. 38) <0,5	0,223
Aprovechamiento medio (u.a)	Cálculo según Art. 125	0,190
Superficie edificable lucrativa (m2)		260.224,18
Superficie edificable no lucrativa (m2)		15.913,32

1.19.- VIVIENDAS PROTEGIDAS

La ordenación del Sector contempla la construcción de 568 viviendas protegidas, de las que 60 son en Régimen especial, 128 en Régimen General y 380 en Régimen Autonómico de Cantabria.

La superficie destinada para estas viviendas supone 54.364,32 m2, algo más del 25% del total de las superficie destinada a uso residencial. De esta superficie se han destinado 6.053,46 m2 para viviendas en régimen especial, 12.240,00 para viviendas en régimen general y el resto 36.070,86 m2 para viviendas en Régimen Autonómico de Cantabria. Las viviendas en Régimen Especial representan más del 10% de las viviendas protegidas.

En el siguiente cuadro se detalla la ubicación, superficie y tipo de protección de las citadas viviendas:

VIVIENDAS PROTEGIDAS

Ordenación Detallada Sector 30				
	Ubicación	Bloque	m2	nº viviendas
VPO-RE	Fase 2	T5	6.053,46	60
		Total VPO-RE	6053,46	**60**
VPO-RG	Fase 1	T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
	Fase 2	T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
		TOTAL VPO-RG	**12.240,00**	**128**
VPP-RAC	Fase 1	T2	3.060,00	32
		T3	3.072,00	36
	Fase 2	T1	2.398,86	24
		T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
	Fase 3	T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
		T2	3.060,00	32
	Fase 4	T2	3.060,00	32
		Total VPP-RAC	**36.070,86**	**380**
TOTAL			**54.364,32**	**568**

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

PARQUE INGENIEROS S. L.

1.20.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

2. ORDENANZAS REGULADORAS

CVE-2011-1810

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 30.
AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.- ORDENANZAS

La Normativa Urbanística de esta Ordenación Detallada contará con aquellas disposiciones contenidas en el PGOU que no estén contempladas en este documento.

Esta Ordenación Detallada se regirá por las disposiciones recogidas en este capítulo de Ordenanzas y que son originales y no asimilables a ninguna de las categorías recogidas en el PGOU.

CAPITULO 2.- ORDENANZAS DE LA URBANIZACION.

2.1.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION.

El proyecto de urbanización adaptará su contenido a lo establecido en esta Ordenación Detallada, así como a las determinaciones establecidas en la Ley 3/1996 de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la inspección para la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse en delante de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos que deberán subsanarse.

2.2.- VIALIDAD.

La vialidad, respetará las condiciones impuestas por las secciones tipo y el uso de viario y concordantes de la Ordenación Detallada.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

La pavimentación de las zonas de rodadura de las vías públicas se realizará sobre una sub-base de 0,3 m de espesor, base granular de 0,20 m de espesor y dos capas de aglomerado asfáltico en caliente.

El encintado de aceras, donde las haya, se hará con bordillos prefabricados bicapa, biselados o rebajados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos. Las aceras e itinerarios peatonales se realizarán con acabado de baldosas de terrazo, sobre solera de hormigón de 12 cm. de espesor mínimo o material asimilable. En las zonas de accesos y pasos peatonales para acceso de minusválidos, el pavimento se sustituirá por otro de diferente textura y características antideslizantes.

En los accesos con vialidad compartida la pavimentación será del tipo adoquinado o similar.

Los edificios, en general, contarán con una zona expresa en el viario o accesos, donde situar los contenedores de basuras, en número y disposición que determine el Ayuntamiento, incluso para la recogida selectiva. Esta zona será accesible a los vehículos de recogida y dispondrá en sus proximidades un imbornal y una boca de riego de la que servirse para las limpiezas periódicas.

2.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán de acuerdo con la NTE-IFA. Las conducciones generales serán de fundición dúctil para la red general y de polietileno en acometidas y pequeños ramales. Se dispondrán los correspondientes registros, llaves de paso, de desagüe, válvulas, arquetas de acometida, bocas de incendio, hidrantes etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.4.- SANEAMIENTO.

Para la red de saneamiento se establece un sistema separativo. La red de residuales se conectará a la red general de alcantarillado municipal de tipo unitaria existente al oeste del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de toda la Ordenación Detallada del sector 30 . Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

NTE-ISA. La red de pluviales se conecta al Río Pámanes, aprovechando parte de ésta para el riego de las zonas verdes.

La red dispondrá de los correspondientes, sumideros sinfónicos y no sifónicos, pozos de registro, acometidas etc. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el proyecto de urbanización se incluirá la nueva red de media tensión y la nueva red de baja tensión. Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias.

Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie que podrán integrarse en zonas previstas en la zonificación.

Las actuaciones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC de diámetros 160 mm con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad y con superficies de la vialidad, los equipamientos o espacios libres siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres. En este caso, el tratamiento de los paramentos vistos será el mismo que el de los cierres de la urbanización. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.6.- ALUMBRADO PÚBLICO.

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público independiente de los sistemas propios de iluminación de las fachadas de los edificios. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación adecuado en el viario y en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

lámparas de VSAP o asimilables. El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes. Serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.7.- TELECOMUNICACIONES.

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Para la red de telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 32/2003 sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y el uso compartido de la propiedad pública, además de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre Instalaciones radioeléctricas.

Además, serán de aplicación las normas del Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

2.8.- JARDINERÍA.

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego. En cumplimiento del artículo 6.15.1.5 del P.G.O.U. sobre dotaciones y reservas mínimas , en las zonas destinadas al sistema de espacios libres de dominio y uso público como dotación de la Ordenación Detallada o bien en otras zonas de E.L. se destinarán zonas concretas a la plantación de especies arbóreas autóctonas con capacidad para acoger, como mínimo, tres árboles por vivienda y tres árboles por cada cien metros cuadrados edificables en suelo para otros usos. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento.

Dentro del Sistema de Espacios libres, se proyectarán áreas de juegos infantiles repartidas y debidamente equipadas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

2.9.- MOBILIARIO URBANO.

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento.

2.10.- UBICACIÓN DE ARMARIOS DE CONTROL O ACOMETIDA.

La ubicación de armarios de control o acometida y demás instalaciones necesarias se dispondrán en el interior de las parcelas lucrativas. Serán compatibles con las zonas verdes marginales de la vialidad si estas tuviesen contacto con fachadas o cierres, siempre que se sitúen en extremos que no interrumpan el tránsito o pegados a las fachadas o cierres.

2.11.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativo a los actos de edificación y uso del suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones de la presente Ordenación Detallada o Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según señala el art. 41 del Reglamento de Gestión.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CAPITULO 3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

3.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las presentes ordenanzas han de comprenderse como complementarias de las disposiciones contenidas en el PGOU. En concreto prestaremos especial atención a:

- Del Título Tercero "Régimen Jurídico-Urbanístico General", el capítulo 9._Situación de "Fuera de Ordenanza" y "Fuera de Ordenación"
- El Título Décimo "Condiciones Generales de la Edificación".
- El Título Décimo-primero "Condiciones particulares relativas a los usos"
- El Título Décimo-segundo "Ordenanzas de Suelo Urbano".

Sobre este último incidiremos en que, según el artículo 6.15.1.3 de la Sección Primera- Suelo Urbanizable delimitado- del capítulo 15- Gestión del Suelo Urbanizable, las Normas y Ordenanzas del suelo Urbano son de aplicación al Suelo Urbanizable Delimitado por correspondencia genérica.

Sobre el punto primero y a los efectos del presente documento conviene diferenciar edificaciones fuera de ordenación y edificaciones fuera de ordenanza.

ARTICULO 3.9.2. del PGOU.- CONCEPTO DE "FUERA DE ORDENACIÓN"

1.- De acuerdo con la Ley del Suelo los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.

2.- No podrá realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

3.- En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los edificios, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, según dispone la Ley del Suelo.

4.- Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación, según lo dispuesto en su regulación específica.

ARTÍCULO 3.9.3. del PGOU.- ACOTACIÓN.

1.- Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, los edificios y usos incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los que estando en zonas asignadas a usos de espacio libre dotacional no estén en conformidad con los usos y/o características de edificación permitidas en estas zonas y en tanto no estén en conformidad con ello.

b) Los que quedan afectados por las alineaciones definidas como de "vialidad mínima".

c) Los edificios o instalaciones a los que el Plan General impongan la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto que se lleven éstas a cabo.

d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto.

e) Los expresamente señalados como tales en los Planos de Ordenación.

f) Los tendidos aéreos de electricidad, telefónicos o alumbrado, cuyo trazado no haya sido aprobado por el Ayuntamiento, quedarán así mismo fuera de ordenación. Los tendidos subterráneos se sujetarán a la Normativa específica que los afecte.

g) Los edificios, instalaciones y usos contrarios a las Leyes y Reglamentos de Costas, Aguas, Carreteras, Transportes y demás leyes sectoriales.

h) los usos incompatibles con los propuestos y los prohibidos en estas normas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

2.- Las determinaciones que establece el Plan General, regulan las condiciones de sustitución de los edificios y usos existentes, que serán de obligada observancia en el supuesto de que voluntaria o forzosamente, se proceda a tal sustitución.

3.- No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación, salvo que tuvieran por objeto hacer desaparecer la condición de fuera de ordenación.

4.- La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización conforme dispone la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 3.9.4. del PGOU. - "SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENANZA".

Se encuentran en esta situación, los edificios e instalaciones que, estando de conformidad con el resto de los parámetros urbanísticos presentan alguna de las características siguientes:

- Los edificios que sobresaliendo de las alineaciones oficiales no invadan la "vialidad mínima".

- Los edificios existentes en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que no estén fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de consolidación, conservación o acondicionamiento que permitan la continuidad del uso existente.

Si en un edificio en situación de "fuera de ordenanza", el propietario instase al Ayuntamiento adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, interesándose por una licencia de obras con el alcance de "REESTRUCTURACIÓN", manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio resultante una vez acabada dichas obras, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro,

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá otorgar licencia para el anterior supuesto.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenanza, según lo dispuesto en su regulación específica.

3.2. TIPOLOGÍAS.

3.2.1. RESIDENCIAL

Las diferentes tipologías desarrollan las distintas fases del sector 30.

A. Unifamiliar agrupadas (UF):

Objetivo: Generar una ordenación de carácter orgánico que cree espacios de relación con las vías de tráfico compartido y que presente una imagen homogénea de conjunto mediante agrupaciones de viviendas unifamiliares.

- Edificación: una vivienda por parcela
- Parcela mínima: La contenida dentro de las áreas de movimiento.
- Edificabilidad: La definida para cada fase en su ficha correspondiente.
- Ocupación: Dentro de las áreas de movimiento definidas por la subordenanza.
- Alineación oficial: La descrita en el plano de "retiros y áreas de movimiento", el nº 9 de la documentación gráfica adjunta. Establece la definición del espacio público y el privado, así como la línea en la que debe situarse el cerramiento.
- Distancia de edificación a eje de viario público: 10m.
- Distancia de edificación a colindante: 5m.
- Altura de cornisa: 6,50m
- Nº de plantas: dos / (PB+1)
- Torreones o casetones: no se permiten.

Cierres: El cerramiento de las parcelas estará planteado como una frontera virtual de pantallas vegetales de 1,20 m. de altura máxima. En ningún caso se permitirán cerramientos con elementos de fábrica de hormigón, metálicos o de madera o de

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

cualquier otro elemento que por su carácter desvirtúe la imagen natural y de conjunto orgánico en armonía con el entorno natural que persigue la ordenación propuesta.

Viviendas cuya esencia es la agrupación:

UF-1: área de movimiento 15x15 m. +/- 1m

UF-2: área de movimiento 15x20 m. +/- 1m

UF-3: área de movimiento 20x20 m. +/- 1m

Otra tipología de Vivienda Unifamiliar para fases concretas.

UF-4: edificio exento (E según el PGOU). Superficie edificable: 527,98m^2

Edificación:

B. Colectiva en bloque exento (T):

Objetivo: Se persigue una ordenación que genere una imagen unitaria por la homogeneidad de los volúmenes y los materiales empleados.

La ordenación propuesta por fases responde a una de las imágenes posibles del modelo proyectado, imagen que puede verse ligeramente modificada en la configuración final de los edificios.

Para ello se ha dispuesto un sólido capaz de las edificaciones (definido por un área de movimiento en planta que cumplirá las condiciones de distancias, colindancias, retranqueos, etc. y una envolvente en sección) que podrá dar como resultado diferentes ocupaciones, es decir, diferentes variaciones tipológicas del mismo modelo urbano dentro de las fases previamente definidas. Las posibilidades son variadas ya que se admiten tanto los áticos retranqueados como los planos inclinados – legibles incluso en alzado- siempre que la arista más elevada sea la que se encuentre más próxima a los núcleos urbanos consolidados de Sobremazas y Valdecilla mientras que la de menor altura sea la que esté más vinculada al escenario natural de praderíos. Se persigue de este modo generar un nuevo plano virtual de cubiertas que dialogue con la topografía sinuosa del lugar en que se integra.

- Edificabilidad: La definida para cada fase en su ficha correspondiente.

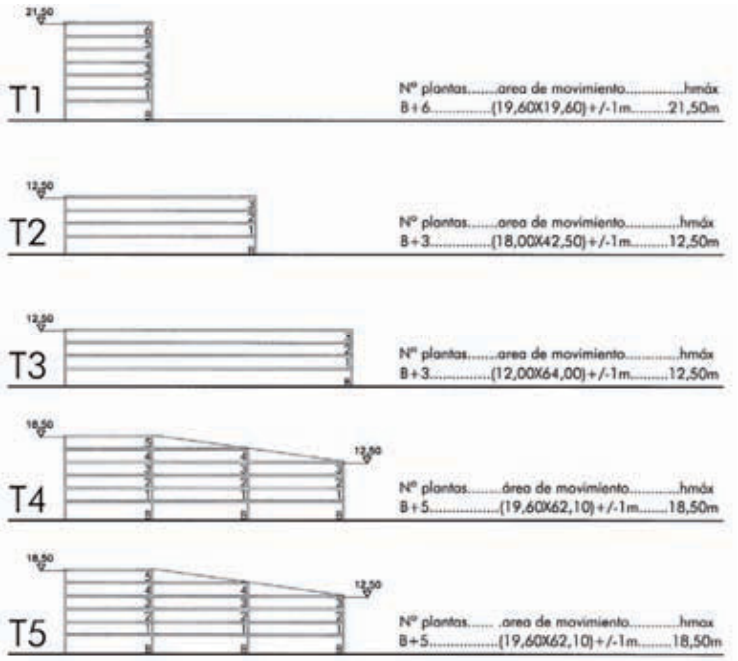
- Ocupación: Dentro del área de movimiento. Bajo rasante se permite la ocupación fuera del área de movimiento siempre que no ocupe espacio público, para la construcción de garajes y anexos vinculados a la edificación como trasteros e instalaciones.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

- Alineación oficial. La descrita en el plano de "retiros y áreas de movimiento", el nº 9 de la documentación gráfica adjunta.
- Distancia a eje de viario público: 13m.
- Distancia a colindante: la mitad de la altura y siempre mayor de 5m.
- Distancia mínima entre edificaciones: la altura mayor de las edificaciones.
- Altura de cornisa: según tipología;
  (T1/21,50m; T2/12,50m; T3/12,50m; T4/18,50m; T5/18,50m)
- Nº de plantas: según tipología;
  (T1/B+6; T2/B+3; T3/B+3; T4/B+5; T5/B+5)
- Torreones, casetones y cubiertas inclinadas a varias aguas: no se permiten.

SÓLIDO CAPAZ DE LAS EDIFICACIONES:



C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

C. Edificación Preexistente (UP):

UP-1:

- Parcela Mínima: 1.875 m^2 (La asignada)
- Edificabilidad máxima: 226 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU*.

UP-2:

- Parcela Mínima: 1.180m^2 (La asignada)
- Edificabilidad máxima: 221 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Situación Fuera de Ordenanza según *ARTÍCULO 3.9.4. del PGOU*.

UP-3:

- Parcela Mínima: 1.695m^2 (La asignada)
- Edificabilidad máxima: 276 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Situación Fuera de Ordenanza según *ARTÍCULO 3.9.4. del PGOU*.

UP-4:

- Parcela Mínima: 1.000m^2 (La asignada)
- Edificabilidad máxima: 86 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según Ordenanza *UZ2A del PGOU*.

UP-5:

- Parcela Mínima: 741m^2 (La asignada)
- Edificabilidad máxima: 136 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Situación Fuera de Ordenanza según *ARTÍCULO 3.9.4. del PGOU*.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

UP-6:

- Parcela Mínima: 3.000 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 52 m^2 (La existente)+ 527,98 m2 (Vivienda UF-4)=
  = 579,98 m^2
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UF-4. del PGOU*.

UP-7:

- Parcela Mínima: 2.876 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 271 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU*.

UP-8:

- Parcela Mínima: 2.000 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 211 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU*.

UP-9:

- Parcela Mínima: 2.000 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 325 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU*.

UP-10:

- Parcela Mínima: 1.100 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 380 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU*.

CVE-2011-1810

UP-11:

- Parcela Mínima: 810 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 360 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Situación Fuera de Ordenanza según *ARTÍCULO 3.9.4. del PGOU.*

UP-12:

- Parcela Mínima: 1.100 m^2 (La asignada en la Ordenación)
- Edificabilidad máxima: 308 m^2 (La existente)
- Nº de Viviendas: una
- Resto de parámetros según *Ordenanza UZ2A del PGOU.*

3.2.2. PRODUCTIVO (PR)

Se corresponde con la categoría denominada dentro del PGOU como UP. La denominaremos abreviadamente PR seguida de otra de carácter específico que expresa su uso característico. Responde para todos los casos a la tipología de edificación aislada.

- Uso característico: Productivo
- Usos permitidos: Comercial, Hostelería y Hotelería, Edificios de Reunión.
- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Condiciones de parcela: A efectos de segregación de parcelas se ha entendido por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 500m^2 y un lindero frontal mínimo de parcela de 10 m. El área de movimiento está constituida por la parcela neta excluyendo las zonas afectadas por las condiciones de distancia, colindancias, retranqueos, etc.
- Ocupación: La ocupación máxima de la parcela bruta será del 85% para los suelos de uso productivo comercial y del 50% para los del uso productivo hotelero debiendo dejarse en este caso el resto de suelo exento de edificación urbanizado convenientemente para uso de vialidad y aparcamiento.
- Altura de la edificación:

1.- La altura máxima no superará los 12,00 m. a la cornisa.

2.- La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será de dos (2) plantas para el uso comercial. Para el uso hotelero, será de tres (3) plantas y con un

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

aprovechamiento bajo-cubierta del 60% siempre en ático retranqueado. No se permiten las cubiertas a 4 aguas, sólo a una o a dos aguas.

3.- La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3 metros.

4.- Será de aplicación la regulación general para las plantas semisótano y sótano que pudieran establecerse.

- Limitación a la segregación de la superficie construida:

A los efectos de división horizontal la máxima superficie segregable, para todas las resultantes, es 150m^2 , en cualquier caso y posición.

A. <u>Productivo Hotelero (PR/H):</u>

Objetivo: Se busca ubicar este uso de carácter lúdico en la zona menos densa de la ordenación, en el área más naturalizada, junto a las agrupaciones de viviendas unifamiliares y al Equipamiento Deportivo al Aire Libre, para permitir a los residentes eventuales el disfrute de las instalaciones de ocio alejándose del núcleo urbano más denso.

PR/H-1: nos referimos al equipamiento situado al norte de la fase nº 11.

- Superficie neta: 9.580 m^2

. Edificabilidad: 9.500 m^2

En la actualidad, esta parcela alberga una explotación ganadera, por lo que su cambio de uso a hotelero habrá de deponerse hasta que cese la actividad económica. Será por tanto la última unidad de desarrollo, que se pondrá en marcha al culminarse la fase 11.

PR/H-2: Nos referimos al equipamiento situado al sur de la fase 9, y al oeste de la fase 10.

- Superficie neta: 13.736 m^2

- Edificabilidad: 12.500 m^2

B. <u>Productivo Comercial (PR/C):</u>

Objetivo: La ordenación ha situado el uso comercial en la parte del sector más directamente relacionada con el núcleo urbano ya consolidado pues es ahí donde este uso es a la vez más necesario (según las expectativas de futura densidad de población en

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

vivienda colectiva) y donde se encontrará más integrado por la escala similar de su entorno inmediato.

- Superficie neta: 9.167,88 m^2
- Edificabilidad: 15.234,00m^2

3.2.3. EQUIPAMIENTOS (EC)

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos. Su abreviatura es EC, seguida de otra de carácter específico que expresa su uso característico. Incluye los terrenos, instalaciones y edificaciones que, con carácter exclusivo, se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

- Usos característicos: - Deportivo
  - Educativo
- Usos permitidos:

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

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

- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Ocupación: No se fija limitación a la ocupación en planta, pero deberá guardarse la distancia mínima entre edificios, dentro de las limitaciones del área de movimiento.
- Coeficiente de la edificabilidad: - Deportivo: 0,40 m^2/m^2
  - Educativo: 0,50 m^2/m^2
- Altura de la edificación: Se establece en 9m., con un máximo de tres plantas, excepto justificación expresa de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de ordenación del Territorio y Urbanismo CROTU, en cuyo caso, la altura máxima podrá ampliarse un 20%, sin aumento en el número de plantas.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

A. Equipamiento Educativo (EC/E/V) - PUBLICO:

Objetivo: La expectativa de incremento de población que genere este sector con su fuerte carga residencial convierte asimismo en objetivo el cubrir las necesidades de estos nuevos residentes. De ahí que las instalaciones educativas devengan una necesidad de primer orden. De nuevo se entiende que dicho equipamiento ha de situarse en la costura del sector 30 con el núcleo urbano ya consolidado, para así dar servicio tanto a la trama urbana hoy periférica como los residentes futuros de esta zona.

- Superficie neta: 9.422,81 m^2
- Edificabilidad: 4.711,41 m^2

B. Equipamiento Deportivo (EC/D/V) - PUBLICO:

Objetivo: Con el mismo espíritu que en el caso del equipamiento educativo, y sobre todo, con la vocación de dar servicio a éste, se ha ubicado la parcela para el equipamiento deportivo muy próxima a él. Y también en esa costura norte del sector 30 con la trama urbana de Valdecilla.

- Superficie neta: 17.269,22 m^2
- Edificabilidad: 6.907,69 m^2

C. Equipamiento Deportivo al aire Libre (Campo de Golf) (EC/PR) PRIVADO:

Objetivo: Nace con el doble propósito de liberar de edificación el entorno inmediato al río Pámanes, a la vez que de dotar a las agrupaciones de viviendas unifamiliares y a los usos hoteleros circundantes de un espacio de uso lúdico y de expansión en el que practicar el deporte del golf.

Desde este plan se establece como condición vinculante la inalterabilidad del uso y la intensidad aquí estipulada desde la aprobación del Plan General y durante todo su periodo de vigencia. Lo contrario supondría la revisión del planeamiento urbanístico.

- Superficie de parcela bruta: 394.879,89 m^2
- Uso exclusivo: Campo de golf
- Edificabilidad: 0,00 m^2

CVE-2011-1810

D. Casa Club del Campo de Golf (EC/D/V) PRIVADO:

- Superficie de parcela bruta: 12.891,32 m^2
- Uso exclusivo: Casa Club del Campo de Golf
- Uso compatible: Zona Verde y Espacios Libres
- Edificabilidad: 6.200,00 m^2

CARÁCTER DE LA EDFICACIÓN

De forma genérica y para el conjunto de la edificación de este nuevo sector urbano se procurará dotar a las diversas arquitecturas de un carácter contemporáneo coherente con el entorno en que se ubican y entre sí. Con esta finalidad de crear una imagen contemporánea, se atenderá a la armonía en las proporciones y en los materiales, evitando banales interpretaciones de arquitecturas vernáculas.

Atendiendo a la riqueza y variedad de situaciones de la topografía de la porción del territorio que nos ocupa, se buscará siempre la ubicación más favorable para las edificaciones, evitando las agresiones al relieve y persiguiendo la integración eficaz en el paisaje.

Asimismo, conviene tener presente a l ahora de proyectar tanto la edificación como los espacios libres intersticiales la cualidad que todos tienen como elementos de transición entre el paisaje urbano y el natural.

3.2.4. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos con el texto genérico de EL/J, EL/PE Y EL/PRUP.

Objetivo: Los espacios libres y zonas verdes constituyen junto con el viario los elementos estructuradores del espacio público y son determinantes para la imagen del proyecto y la calidad de sus usuarios. Al mismo tiempo son capaces de acoger distintas actividades de carácter público que mejoren la imagen del conjunto.

Son también un recurso para favorecer la integración paisajística de las edificaciones de las fases. Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con los objetivos definidos en la presente Ordenación. Estos objetivos serán vinculantes para el proyecto de urbanización.

CVE-2011-1810

Se podrán incluir áreas e instalaciones destinadas al deporte y al recreo de carácter ligero, **públicas y de libre acceso**, que no computarán a efectos de edificabilidad.

El arbolado proporciona las dimensiones del espacio público, la sombra necesaria, además de aportar otras cualidades perceptivas como el cromatismo o la estacionalidad entre otras. Se debe por lo tanto, elegir para el tratamiento de estos espacios especies adaptadas al lugar, con bajos requisitos de mantenimiento y de agua , de manera que contribuya a la calidad paisajística y ambiental del ámbito bajo criterios de eficiencia aunque es admisible la creación de topografías en el terreno y la inclusión de láminas de agua para generar un conjunto variado que enriquezca la mirada del usuario.

En todo caso, se debe prever el mantenimiento y la gestión de estos espacios, así como su evolución en el tiempo, como factores de minimización de la calidad del conjunto.

- Usos característicos: - Espacios libres públicos **(EL/J)**
  - Espacios libres privados de uso público **(EL/PRUP)**
  - Espacios libres públicos parques equipados **(EL/PE)**
- Usos compatibles: Áreas e instalaciones destinadas al deporte e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos de música
- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima admitida será 0,05 m^2/m^2

3.2.5. VIARIOS Y APARCAMIENTOS.

Objetivo: El viario es uno de los elementos estructuradores del espacio público. Se definen en este plan cinco tipos de viarios, que articulan la distribución de usos y edificaciones:

- Viario de travesía CA-640.
- Viario Sistema General adscrito, externo al Sector.
- Viario Sistema General estructurante, interno al Sector (ejes 1-1' y 2-2')
- Viario rodado
- Viario compartido
- Viario peatonal.

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

Cuyas secciones transversales están descritas en el Plano de Vialidad de la documentación gráfica y que serán vinculantes en el proyecto de urbanización. La definición material de estos se realizará en el proyecto de urbanización.

El trazado en planta que se describe en los planos de ordenación tiene un carácter indicativo, pudiendo adaptarse éste en el proyecto de urbanización pero sin alterar su naturaleza ni su carácter.

- Usos característicos: Viario y aparcamientos.
- Usos prohibidos: todos los demás.

Los aparcamientos quedan igualmente definidos con secciones transversales en el Plano de Vialidad de la documentación gráfica.

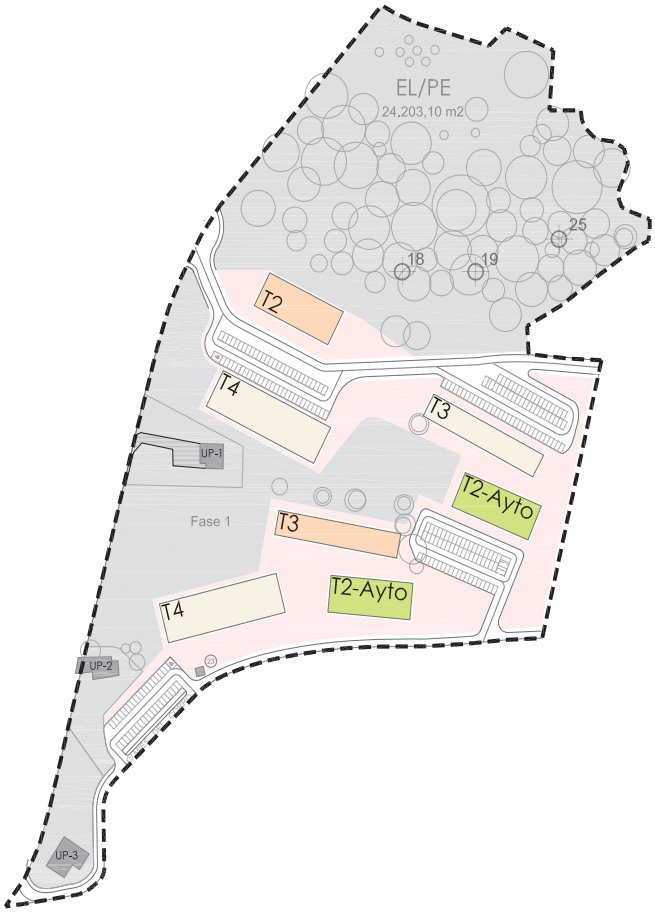
A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a cada FASE:

Bezana, Diciembre de 2.010
PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:
Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

C/ Melampo, 2 - 4º • 39.100 Santa Cruz de Bezana. Cantabria
Telf. 942 220726 • Fax 942 222199 • parqueing@parqueing.com

CVE-2011-1810

CVE-2011-1810



FASE 1

S Fase=67.299,56m2

S Zonas Verdes=34.283,44m2

Nº de viviendas=264+3 pre-existente=267

Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:

- T-2: 3
- T-3: 2
- T-4: 2
- UP-1: 1
- UP-2: 1
- UP-3: 1

Indice de variedad tipológica según el uso:

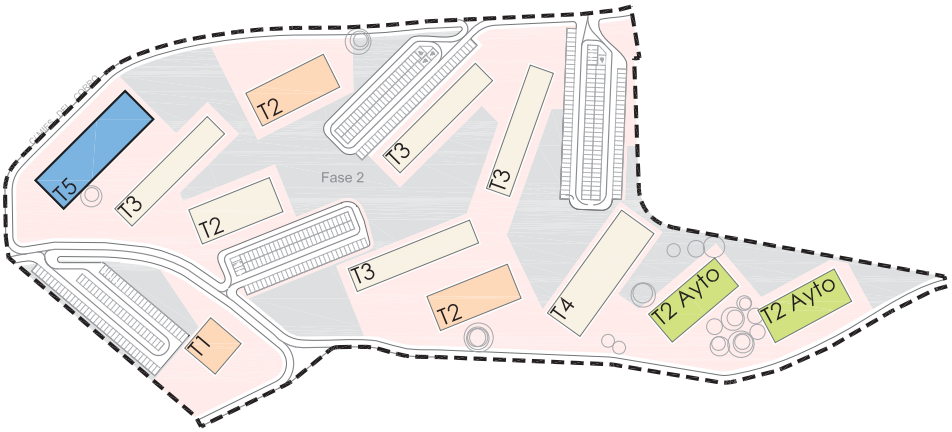
- VPO-RE : 0m2 (0 viv.)
- VPO-RG : 6.120,00m2 (64 viv.)
- VPP-RAC:6.132,00m2 (68 viv.)
- VL: 13.308,00m2 (124 viv.)

S. edificable = 27.430,92m2+723,00m2(pre-existentes)=28.153,92m2

Edificabilidad=0,42

- VPO-RE
- VPO -RG
- VPP -RAC
- VL:

CVE-2011-1810



FASE 2

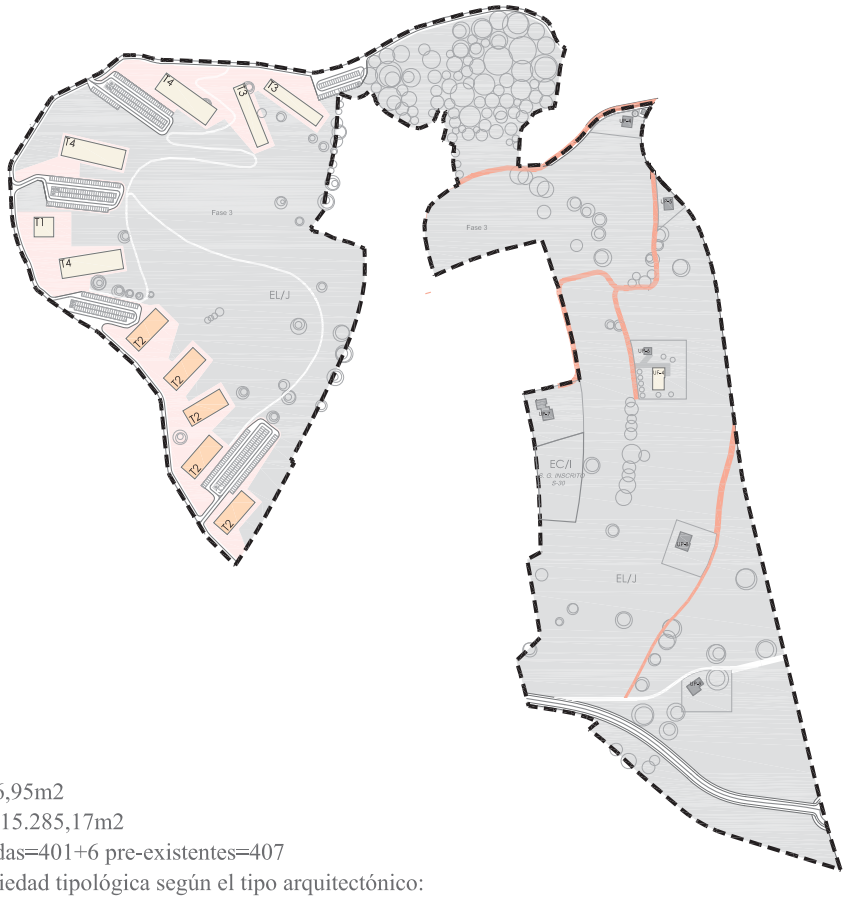
S Fase =55.456,16m2
S Zonas Verdes=12.176,98m2
Nº de viviendas=436
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- T-1: 1
- T-2: 5
- T-3: 4
- T-4: 1
- T-5: 1

Indice de variedad tipológica según el uso:
- VPO-RE: 6.053,46m2 (60 viv)
- VPO-RG : 6.120,00m2 (64 viv.)
- VPP-RAC: 11.578,86m2 (120 viv.)
- VL: 17.406,00m2 (192 viv.)

Bajos Comerciales en T1 y T4 =1.225,72m2
S. edificable = 42.384,04m2
Edificabilidad=0,76

- VPO-RE
- VPO -RG
- VPP -RAC
- VL:

CVE-2011-1810



FASE 3

S $_{Fase}$=277.166,95m2

S $_{Zonas\ Verdes}$=115.285,17m2

Nº de viviendas=401+6 pre-existentes=407

Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:

- T-1: 1
- T-2: 5
- T-3: 2
- T-4: 3
- UF-4: 1
- UP-4: 1
- UP-5: 1
- UP-6: 1
- UP-7: 1
- UP-8: 1
- UP-9: 1

Indice de variedad tipológica según el uso:

- VPO-RE : 0m2 (0viv)
- VPO-RG : 0m2 (0viv.)
- VPP-RAC: 15.300,00m2 (160viv.)
- VL: 24.424,84m2 (241 viv.)

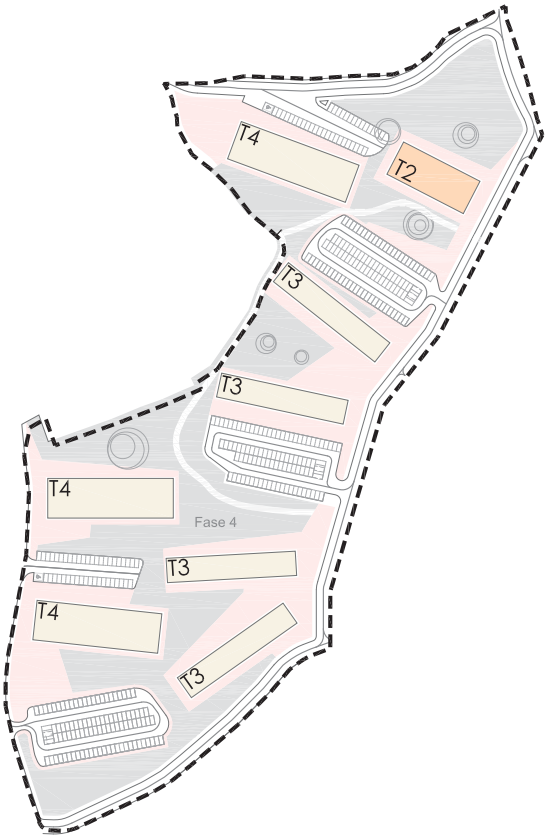
Bajos Comerciales en T1 y T4 = 3.096,64m2

S. edificable = 42.821,48+1081,00 (pre-existentes)=43.902,48m2

Edificabilidad=0,16

- VPO-RE
- VPO -RG
- VPP -RAC
- VL:

CVE-2011-1810

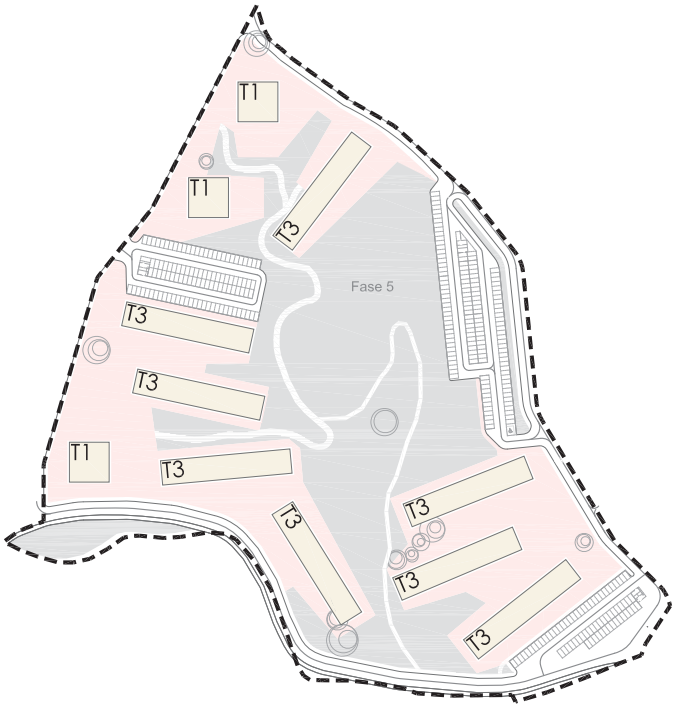


FASE 4

S Fase=49.254,39m2
S Zonas Verdes=15.584,55m2
Nº de viviendas=320
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- T-2: 1
- T-3: 4
- T-4: 3
Indice de variedad tipológica según el uso:
- VPO-RE : 0m2 (0 viv.)
- VPO-RG : 0m2 (0 viv.)
- VPP-RAC: 3.060,00m2 (32 viv.)
- VL: 27.642,00m2 (288 viv.)
Bajos Comerciales en T4 = 2.806,38m2
S. edificable = 33.508,38m2
Edificabilidad=0,68

- VPO-RE
- VPO -RG
- VPP -RAC
- VL:

CVE-2011-1810

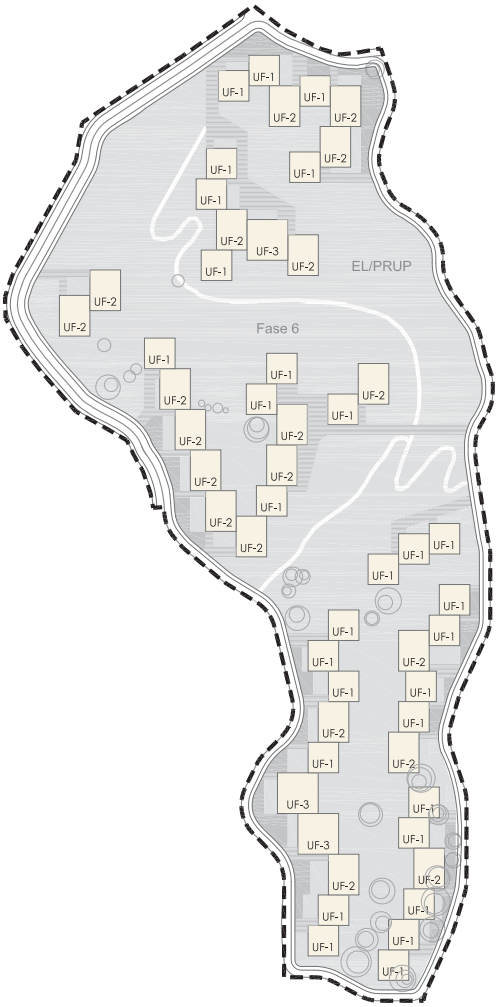


FASE 5

S. fase 5=58.666,18m2
S. zonas verdes=19.866,53m2
Nº de viviendas=360
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- T-1: 3
- T-3: 8
Indice de variedad tipológica según el uso:
- VPO-RE : 0m2 (0viv.)
- VPO-RG : 0m2 (0viv.)
- VPP-RAC : 0m2 (0viv.)
- VL: 31.772,58m2
Bajos Comerciales en T1 = 870,78
S. edificable = 32.643,36m2
Edificabilidad=0,56

- VPO-RE
- VPO -RG
- VPP -RAC
- VL:

CVE-2011-1810



FASE 6

S Fase=65.227,38m2

S Zonas verdes=34.429,84m2 (EL/PRUP)

Nº de viviendas=53

Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:

- UF-1: 30 viviendas = 0,57
- UF-2: 20 viviendas = 0,38
- UF-3: 3 viviendas = 0,05

Indice de variedad tipológica según el uso:

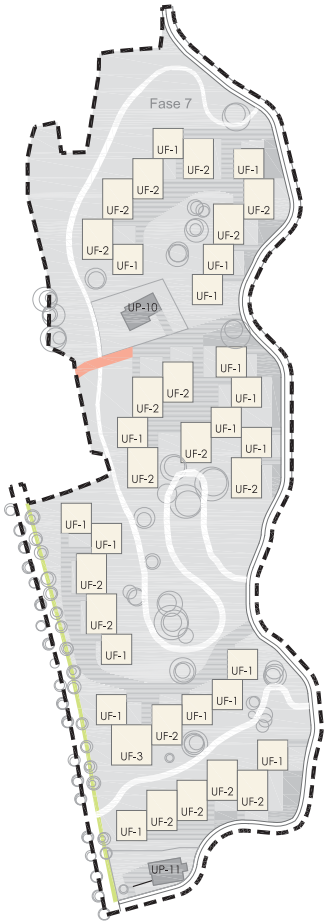
- VL: 53 viviendas = 1

S. edificable = 8.000m2

Edificabilidad=0,12

- VL:

CVE-2011-1810

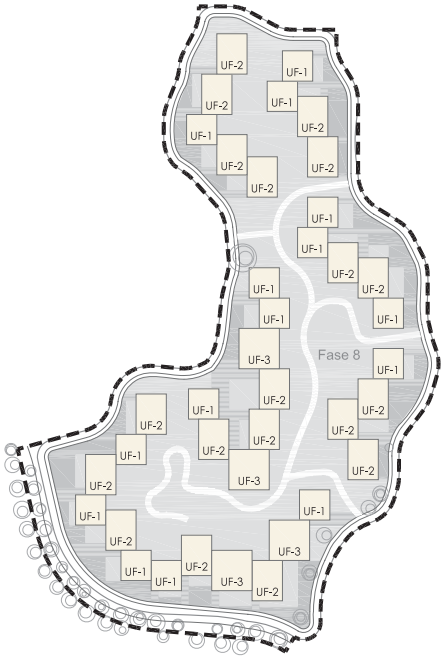


FASE 7

S Fase=44.901,89m2
S Zonas Verdes=21.168,93m2 (EL/PRUP)
Nº de viviendas=38+2 pre-existentes=40
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- UF-1: 19 viviendas = 0,50
- UF-2: 18 viviendas = 0,47
- UF-3: 1 viviendas = 0,03
- UP-10: 1 vivienda
- UP-11: 1 vivienda
Indice de variedad tipológica según el uso:
- VL: 38 viviendas = 1
S. edificable =5.775,00+ 740,00 (pre-existentes)=6.515,00 m2
Edificabilidad=0,14

- VL:

CVE-2011-1810

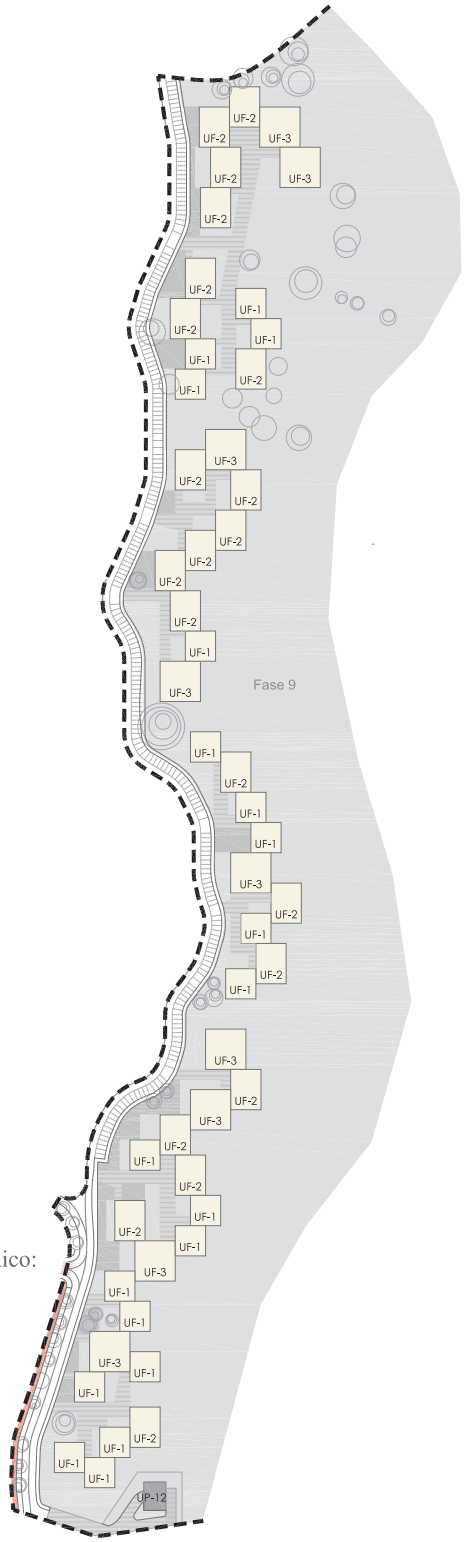


FASE 8

S Fase=36.337,75m2
S Zonas Verdes=12.360,69m2 (EL/PRUP)
Nº de viviendas=38
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- UF-1: 15 viviendas = 0,39
- UF-2: 19 viviendas = 0,50
- UF-3: 4 viviendas = 0,11
Indice de variedad tipológica según el uso:
- VL: 38 viviendas = 1
S. edificable = 6.200m2
Edificabilidad=0,17

- VL:

CVE-2011-1810



FASE 9

S Fase=84.315,91m2

Nº de viviendas=50+1 pre-existente

Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:

- UF-1: 20 viviendas = 0,40
- UF-2: 21 viviendas = 0,42
- UF-3: 9 viviendas = 0,18
- UP- 12: 1 vivienda

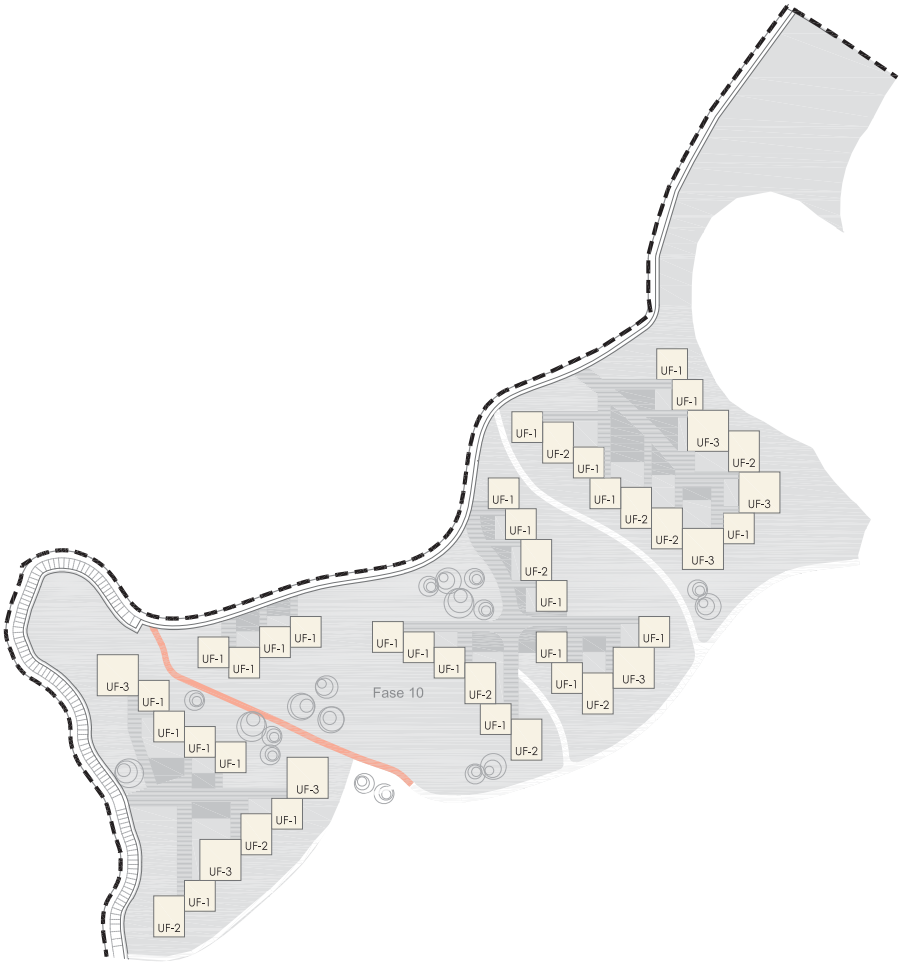
Indice de variedad tipológica según el uso:

- VL: 50 viviendas = 1

-S. edificable = 8.425+308 (pre-existente) = 8.733m2

Edificabilidad=0,10

CVE-2011-1810



FASE 10

S Fase=63.898,00m2
Nº de viviendas=43
Indice de variedad tipológica según el tipo arquitectónico:
- UF-1: 26 viviendas = 0,60
- UF-2: 10 viviendas = 0,24
- UF-3: 7 viviendas = 0,16
Indice de variedad tipológica según el uso:
- VL: 43 viviendas = 1
S. edificable = 6.750m2
Edificabilidad=0,10

- VL:

2011/1810

CVE-2011-1810