

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

**CVE-2016-2691** *Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial del SAU 17 Castillo-Arnuero. Expediente 95/13.*

Por Acuerdo del Pleno de fecha 18 de diciembre de 2015, en sesión ordinaria se aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial SAU 17 de Castillo-Arnuero, lo que se publica a los efectos del artículo 84.1 de la Ley 1/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

NOVENO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SAU 17 CASTILLO-ARNUERO. Exp.- 95/13.

Por el señor alcalde se procedió a informar sobre el contenido del expediente. Se informa que el expediente se remitió a la CROTU y consta informe de la misma recibido con fecha 10 de noviembre de 2015. Igualmente consta Informe del letrado don José María Real del Campo e informe de Secretaría. Lo que procede es realizar su aprobación definitiva para adaptarlo, temas de viales, edificaciones a medio hacer, parcelas embargadas.

Considerando:

PRIMERO.- Con fecha 19 de marzo de 2015 se emitió Acuerdo del Pleno de aprobación provisional de la Modificación del Plan Parcial SAU 17 Castillo-Arnuero.

SEGUNDO.- Con fecha 10 de agosto de 2015 se solicitó informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TERCERO.- Con fecha 30 de octubre de 2015 se remitió informe por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras el debate y pasando a la votación, por unanimidad de los miembros de la Corporación se ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial SAU 17 Castillo-Arnuero.

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín Oficial de Cantabria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 1/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el acuerdo de aprobación del Plan Parcial.

TERCERO.- Notificar a los interesados la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial SAU 17 Castillo-Arnuero.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Arnuero, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, con sede en Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Arnuero, 14 de marzo de 2016.

El alcalde (ilegible).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SAU N° 17. CASTILLO-ARNUERO.  
CORRECCIÓN DEL TEXTO DE LA MEMORIA RELATIVO  
EXCLUSIVAMENTE A LA SECCIÓN 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA  
PÁRRAFO 1 DEL APARTADO 2.10.4 DE TELECOMUNICACIONES.  
MARZO 2015**

A. Documentación escrita:

1. Memoria Informativa.

- 1.1. Agentes: Promotor, Proyectista.
- 1.2. Antecedentes y condicionantes de partida.
- 1.3. Delimitación del área de planeamiento.
- 1.4. Estructura de la propiedad.
- 1.5. Promoción.
- 1.6. Planeamiento vigente.
- 1.7. Descripción del territorio.
  - 1.7.1. Descripción inicial general.
  - 1.7.2. Servicios urbanos. Estado preexistente.
  - 1.7.3. Edificación y actividades.

2. Memoria Justificativa.

- 2.1. Marco legal. Procedencia.
- 2.2. Ámbito.
- 2.3. Objetivos generales.
- 2.4. Justificación de la ordenación y adecuación al planeamiento.
  - 2.4.1. Descripción y justificación de la propuesta.
  - 2.4.2. Zona residencial.
  - 2.4.3. Zona terciaria.
  - 2.4.4. Espacios libres.
  - 2.4.5. Equipamientos y dotaciones comunitarias.
  - 2.4.6. Vialidad.
- 2.5. Criterios de Adecuación a la Normativa.
- 2.6. Comparación de las determinaciones previstas en el planeamiento, en la ley y en la propuesta.
  - 2.6.1. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - 2.6.2. Determinaciones de la Legislación Vigente.
  - 2.6.3. Parámetros del Plan Parcial.
- 2.7. Cesiones.
- 2.8. Alineaciones y rasantes.
- 2.9. Patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.
- 2.10. Descripción general de infraestructuras y servicios.
  - 2.10.1. Saneamiento.
  - 2.10.2. Agua potable.
  - 2.10.3. Electricidad.
  - 2.10.4. Telecomunicaciones.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

- 2.10.5. Gas.
- 2.10.6. Alumbrado exterior.

### 3. Memoria de Ejecución.

- 3.1. Gestión.
  - 3.1.1. Sistema de actuación.
  - 3.1.2. Delimitación de Polígonos.
  - 3.1.3. Cesiones.
- 3.2. Obras de Urbanización.
  - 3.2.1. Superficies de urbanización.
  - 3.2.2. Contenido de los proyectos de urbanización.
  - 3.2.3. Conexión con los servicios existentes.
  - 3.2.4. Conservación de la urbanización.
- 3.3. Estudio Económico y Financiero.
- 3.4. Plan de Etapas. Preliminares. Fases.

### 4. Normativa.

- Título I. Disposiciones Generales.
  - Capítulo 1. Disposiciones Comunes.
    - Art.1. Ámbito de aplicación.
    - Art.2. Contenido.
    - Art.3. Cumplimiento de las Normas Subsidiarias.
    - Art.4. Vigencia y Revisión del Plan Parcial.
    - Art.5. Modificación del Plan Parcial.
    - Art.6 Interpretación de las Normas.
  - Capítulo 2. Desarrollo del Plan.
    - Art.7. Régimen General.
    - Art.8. Proyectos de Urbanización.
    - Art.9. Estudios de Detalle.
  - Capítulo 3. Gestión del Plan.
    - Art.10. Ejecución del plan.
    - Art.11. Polígonos de actuación.
    - Art.12. Ámbito, Objetivos, Características y Determinaciones del Polígono.
    - Art.13. Proyecto de Compensación.
    - Art. 14. Actuación por el sistema de compensación.
    - Art.15. Conservación y mantenimiento de los servicios.
- Título II. Régimen Urbanístico del suelo.
  - Capítulo 1. Calificación del Suelo.
    - Art.16. Definición.
    - Art.17. Delimitación de zonas y sistemas.
    - Art.18. División zonal.
  - Capítulo 2. Disposiciones relativas a la ordenación y usos.
    - Art. 19. Tipos de ordenación de la edificación.
    - Art.20. Usos.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Título III. Normas de edificación y usos.

Capítulo 1. Descripciones comunes.

Art.21. Parámetros reguladores.

Art.22. Altura útil.

Art.23. Sótano.

Art.24. Construcciones auxiliares.

Art.25. Adaptación topográfica al terreno.

Art.26. Vegetación.

Art.27. Servicios urbanísticos.

Art.28. Pozos, fosas, drenajes, cisternas y desagües.

Capítulo 2. Normas particulares para cada zona y sistema.

Art.29. Vialidad.

Art.30. Espacios para aparcamientos.

Art.31. Espacios libres de uso público.

Art.32. Dotaciones comunitarias.

Art.33. Residencial.

Art.34. Residencial A. Aislada.

Art.35. Residencial B. Adosada.

Art.36. Residencial C.

Art.37. Comercial.

Disposiciones Transitorias.

Disposiciones finales de la Modificación del Plan Parcial.

#### 5. Anexo.

Documento jurídico complementario. Operaciones registrales en fincas iniciales y descripción y adjudicación de las fincas resultantes. Proyecto de compensación de la unidad de ejecución. S.A.U.17 de Arnúero.

#### B. Documentación Gráfica.

1. Zonificación, Usos y Reservas.
2. Cesiones de suelo y superficie de urbanización.
3. Delimitación de polígonos y manzanas.
4. Ordenanzas.
5. Plan de etapas.
6. Red viaria, perfiles y rasantes.
7. Red de saneamiento de fecales.
8. Red de saneamiento de pluviales.
9. Red de abastecimiento de agua potable.
10. Red de distribución eléctrica exterior.
11. Red de infraestructura común de telecomunicaciones.
12. Red de alumbrado de viales.
13. Red de suministro de gas natural.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

A. Documentación escrita:

- 1.1. Agentes: Promotor, Proyectista.
- 1.2. Antecedentes y condicionantes de partida.
- 1.3. Delimitación del área de planeamiento.
- 1.4. Estructura de la propiedad.
- 1.5. Promoción.
- 1.6. Planeamiento vigente.
- 1.7. Descripción del territorio.
  - 1.7.1. Descripción inicial general.
  - 1.7.2. Servicios urbanos. Estado preexistente.
  - 1.7.3. Edificación y actividades.

1. Memoria Informativa.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Este documento se refiere a la modificación del Plan Parcial SAU-17 de Castillo aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo en la sesión del 30 de septiembre de 1997.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. AGENTES: PROMOTOR, PROYECTISTA.

Promotor: Junta de Compensación del Plan Parcial SAU 17, Barrio San Juan, Castillo-Arnuero.  
Dirección: Alameda Recalde nº 27-1º. Bilbao C.P. 48009. Bizkaia. NIF. V 39709886.  
e-mail: crenobales@rnc-abogados.es.

Arquitecto: Omar Benítez Rodríguez, Colegiado nº 2314 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro en Vizcaya. Habilitado nº 1354 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.  
e-mail: estudiobr2@gmail.com.

### 1.2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.

#### A. Normativa urbanística en vigor:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio.
- Reglamento de Planeamiento. RD. 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística. RD. 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. RD. 2187/1978, de 23 de junio.

B. La Modificación del Plan Parcial que se desarrolla en esta documentación cumple con las exigencias establecidas en el Plan Parcial inicial, en el que se establece en la Parte 4. Normativa, Título I, Capítulo 1 y en particular en el Art.5. Modificación del Plan Parcial que:

1.-Cualquier propuesta de Modificación del Plan Parcial habrá de tener el mismo grado de precisión de éste y justificar que su nivel de incidencia en las Normas Subsidiarias no comporta una revisión de las mismas.

2.-En cualquier caso, las propuestas de Modificación o Revisión del Plan Parcial no podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre este sector, sin la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de sector, sin la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de Modificación o Revisión de las Normas Subsidiarias.

3.-La tramitación de las Propuestas de Modificación se ajustará asimismo al procedimiento establecido por la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándolo a las determinaciones establecidas en los Art. 73, 75 y 83 del texto de la Ley del Suelo 2/2001 y del Art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

C. En esta Modificación no se alteran las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ni del Plan Parcial inicial, por lo cual no supone una revisión de estos documentos.

D. La Modificación da cumplimiento a la Ley 2/2001, específicamente en los Art. 53 a 56, Art. 69 y Art. 149 a 157. Así mismo se da cumplimiento a la Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001 citada anteriormente.

La Modificación del Proyecto de Ejecución de 90 Viviendas del PP. SAU 17 de Arnuero, presentada y para la cual el Ayuntamiento concedió licencia de construcción el 16 de enero de 2003, supuso una modificación de los tipos de viviendas consideradas inicialmente e identificadas como Tipo A o Tipo B.

En esta Modificación se introduce una redistribución de tipologías edificatorias aisladas y adosadas, que se identifican como Tipos C, D, E, F y G, e inciden formalmente y de manera

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

puntual en los accesos vehiculares a ciertas parcelas.

La solución adoptada, en este caso, cumple plenamente los parámetros de edificabilidad, aprovechamiento, densidad, así como respeta totalmente la zonificación de espacios libres, dotaciones y vialidad previstos en el Plan Parcial aprobado.

Estas nuevas tipologías de viviendas determinan formas diferentes de relación con los viales, y que en el caso de las agrupaciones de viviendas adosadas producen ocupaciones de parcelas privadas similares a las propuestas iniciales.

La redacción del Plan Parcial se realizó según las Normas Subsidiarias anuladas en noviembre de 1993 por el TSJ. Cantabria, sin embargo se aprobó según las Normas Subsidiarias de noviembre de 1999; aunque en ambos casos se mantenía la clasificación de suelo apto para urbanizar, sin embargo se genera una diferencia de superficie total del ámbito que pasa inicialmente de 88.625 m<sup>2</sup> a 96.379 m<sup>2</sup> según la ficha de las Normas Subsidiarias.

La solicitud de autorización de obras al Departamento de Carreteras Autonómicas para realizar las obras en su zona de márgenes de carreteras, implicó la redefinición de los accesos para la conexión de la Urbanización con la Carretera Autonómica, CA-147. Según la normativa sectorial sólo es posible una vinculación con la Carretera, por lo cual se reformaron los accesos propuestos en el Plan Parcial.

La modificación de las redes de la urbanización y la obligatoriedad de incluir nuevas instalaciones debido al cumplimiento de los nuevos Reglamentos ha influido en el trazado de las redes previstas en el Plan Parcial.

Los aspectos anteriores motivan la modificación del Plan Parcial debido a que sus determinaciones son vinculantes para el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

E. La presente modificación del Plan Parcial, en modo alguno tiene implicación con respecto al Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución S.A.U. 17 de Arnúero, puesto que en dicho instrumento de gestión se establecen como parcelas de reemplazo o resultantes 23 manzanas, dentro de las cuales, merced a la posterior declaración de obra nueva, se configuran las diferentes subparcelas integrantes de cada una de estas manzanas.

Tan es así que, cuando el único promotor era la Sociedad "Los Tordos, S.A.", se procedió al otorgamiento de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal y normas de comunidad autorizada por el Notario de Bilbao, D. Ignacio J. Gomeza Eleizalde, con fecha 9 de Marzo de 2.005, al número 431 de su Protocolo. Copia de dicha escritura se incorpora como anexo al presente documento.

Mediante la constitución de tal régimen de propiedad horizontal, se conforma la división horizontal en cada una de las manzanas del Proyecto de Compensación adjudicadas a la Sociedad "Los Tordos, S.A."; de tal manera que dentro de cada manzana se subdividen las diferentes parcelas donde se asientan las viviendas de tipología aislada o adosada que conforman el complejo edificatorio hoy día existente en dicho ámbito de actuación.

Ni que decir tiene que dentro de cada una de las manzanas la actuación es única y exclusivamente privada, entendiéndose que su configuración en cuanto a accesos y emplazamiento de los edificios, no afecta a los suelos de cesión a favor del municipio, merced al instrumento de gestión urbanística antes mencionado.

Téngase en cuenta que en dicho instrumento urbanístico, Proyecto de Compensación, al definir la parcela resultante destinada a viales, y, por ende, de cesión obligatoria al municipio, describe la malla ortogonal situada en la Unidad de Ejecución S.A.U. 17 de Arnúero, con un eje principal que atraviesa longitudinalmente la superficie de la unidad y cinco ramales que lo cruzan perpendicularmente entre las parcelas de reemplazo privativas, y con una superficie total de

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

20.843 m<sup>2</sup>.

Obviamente, tal descripción de la vialidad establece, con absoluta claridad y rotundidad, que la misma, en modo alguno, interfiere o afecta a las manzanas resultantes que constituyen las parcelas de reemplazo privativas. De tal manera, que los accesos interiores a cada una de las viviendas de tipología aislada o adosada conforman el propio entramado privativo de distribución interna de las diferentes manzanas en las subsiguientes parcelas, de ahí que fuere menester y necesario la constitución del régimen de propiedad horizontal al que se ha hecho mérito precedentemente.

Régimen este que, en rigor, es de los conocidos como propiedad horizontal tumbada, por mor de la propia tipología edificatoria inherente al presente ámbito, y en el que, como en cualquier otra comunidad de propietarios, recoge la propia normativa que vincula a todos y cada uno de los miembros de la misma, de tal forma que en la escritura antes mencionada y dentro de su epígrafe IV, se establecen las normas de comunidad que rigen para la comunidad de propietarios del S.A.U. 17 de Arnúero, y dentro de las cuales, entre otras, se establece que, en las viviendas adosadas, todo el terreno no ocupado por la edificación total tendrá el carácter de elemento común de las mismas, así como que cada propietario de parte privativa, consiente, admite y acepta la constitución de las servidumbres necesarias al interés común.

Por tal motivo, cabe colegir, que es perfectamente dable que, en la configuración interna de cada una de las manzanas edificatorias privativas, los accesos tengan el carácter eminentemente privativo que no demanial y su concreta ubicación, tal como ocurre con los edificios, venga preestablecida por el proyecto edificatorio que fue objeto de la correspondiente licencia de obras y que, posteriormente, una vez terminada las misma, será objeto de análisis y estudio en la licencia de primera ocupación en la que los servicios técnicos municipales examinarán el estricto cumplimiento de la obra ejecutada al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia correspondiente.

Consecuentemente con lo anterior, la presente modificación del instrumento de ordenación objeto de análisis, es decir, Plan Parcial, no puede ni debe afectar al Proyecto de Compensación ni a los accesos internos en cada una de las parcelas que conforman las diferentes divisiones horizontales objeto de ordenación en la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal anteriormente aludida.

### 1.3. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

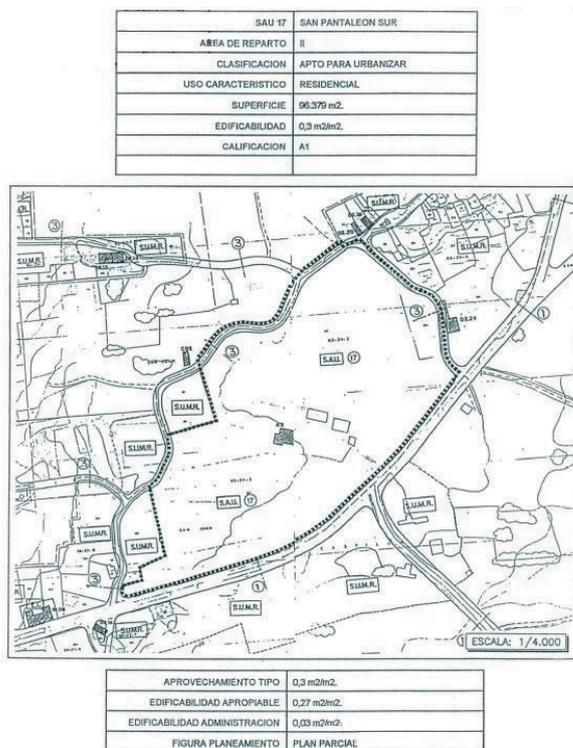
El área de planeamiento específica a la que el Plan Parcial hace referencia está claramente delimitada en la documentación gráfica perteneciente al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arnúero.

En los textos y planos de las citadas Normas Subsidiarias se determinan los parámetros básicos y los límites físicos del área de planeamiento.

Dichos límites incluyen las propiedades catastrales existentes por lo que, en lo que se refiere a lindes el área está inequívocamente representada y además incluye parte del vial de acceso al Barrio San Pantaleón.

En lo que concierne a la extensión de las parcelas catastrales aportadas y al vial incorporado en el ámbito, en el documento de las Normas Subsidiarias dicha superficie queda fijada en 9,6 hectáreas, valor que coincide con los recientes levantamientos topográficos actualizados con motivo de la reanudación de las obras en 2005.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72



#### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad corresponde con los datos actualmente consultados en la Gerencia de Catastro. Su identificación catastral es la que sigue: Término municipal de Arnuevo, Junta Vecinal de Castillo, Barrio o Paraje de San Juan, Polígono 63-24-3, Parcelas 03,04 y 05.

Fincas Aportadas según el Proyecto de Compensación:

##### Parcela nº 3.

Compuesta por las fincas siguientes:

- Finca nº 1.

Considerada como resto de la finca matriz de la que se fueron segregando en el tiempo las porciones que la circundan, ahora diferenciada en dos partes correspondientes a la propiedad indicada.

Parte 1ª: 4.475 metros cuadrados de terrenos limitados por tapias en el centro del polígono y que incluyen el conjunto de la Casona y la Torre. Los propietarios de esta primera parte son los herederos de D. Emilio Alvear Pedraja y Consuelo Aguirre Basocco.

- Finca nº 2.

Parte 2ª : 80.706 metros cuadrados que corresponden con el resto de la parcela y pertenecientes a la " Los Tordos S.A.", promotora inicial del Plan Parcial

##### Parcela nº 4.

Compuesta por la finca inicial:

- Finca nº 3.

Con una superficie de 3.243 m<sup>2</sup>, pertenece a los herederos de D. Alfredo Narciso Casanueva Azcona

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

**Parcela nº 5.**

- Finca nº 1.

Con una superficie de 201 m<sup>2</sup>, en la que se encuentra edificada la casa del peón caminero.

Mientras que la casa pertenece a la institución correspondiente, el suelo sobre el que se asienta pertenece a la "Los Tordos S.A", promotora inicial del Plan Parcial.

Situada al límite Sur de la finca, se levanta una construcción rústica en planta baja y denominada como "casa del peón caminero". Todas las edificaciones existentes en la finca son incompatibles con el planeamiento urbanístico, hallándose en situación de fuera de ordenación, por lo que procede su derribo.

Corresponden sobre un total de 88.633 m<sup>2</sup> los siguientes porcentajes a cada parcela:

Parcela 03: Parte 1ª. 5 % 2ª Parte 91%

Parcela 04: 3,66%

Parcela 05: 0,34%

Los datos de las fincas han sido aportados por el Documento Jurídico Complementario. Operaciones Registrales en Fincas Iniciales y Descripción y Adjudicación de las Fincas Resultantes. Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución S.A.U.17 de Arnúero, redactado por el Abogado Carlos Sistiaga García, con fecha de 15 de febrero de 1999.

Según las NN.SS. la superficie total del Ámbito SAU-17 es de 96.379 m<sup>2</sup>, la superficie de las fincas aportadas es de 88.625 m<sup>2</sup>, por lo que la diferencia de superficie de 7.754 m<sup>2</sup> entre ambas corresponde a la parte del suelo público que ocupan los viales perimetrales al sector correspondientes con el Camino Vecinal.

La superficie de terreno está integrada por las fincas catastrales identificadas según las actuales referencias catastrales siguientes: Parcela 3: 6324303VP516250001MU (88.633 m<sup>2</sup>), Parcela 4: 6324304VP5162S0001OU (2.988 m<sup>2</sup>) y Parcela 5: 6324305VP5162S0001KU (210m<sup>2</sup>).



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de ARNUERO Provincia de CANTABRIA**

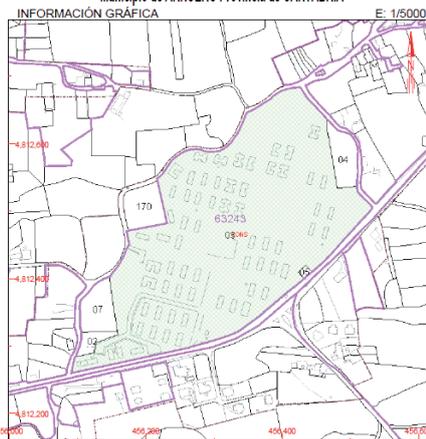
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
6324303VP5162S0001MU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[A] Suelo	
39193 ARNUERO [CANTABRIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	---

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN		
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[A]		
ARNUERO [CANTABRIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	88.633	Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

456.000 Coordenadas UTM, en metros.  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde

Martes, 26 de Octubre de 2010

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
6324304VP6162S00010U

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[A] Suelo  
39193 ARNUERO [CANTABRIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[A]  
ARNUERO [CANTABRIA]

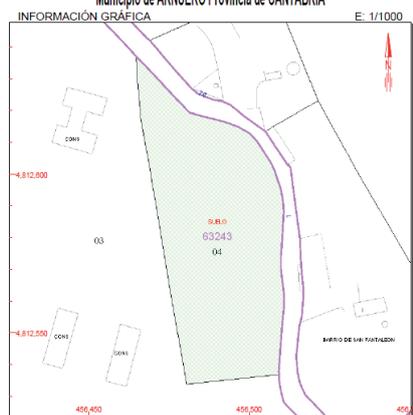
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
2.988

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ARNUERO Provincia de CANTABRIA



Martes, 26 de Octubre de 2010

456,450 Coordenadas UTM, en metros.  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobiliario y aceras  
Límite zona verde

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
6324305VP5162S0001KU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[B] 1  
39193 ARNUERO [CANTABRIA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
150

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO CASTILLO-SAN JUAN 1[B]  
ARNUERO [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
150

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
210

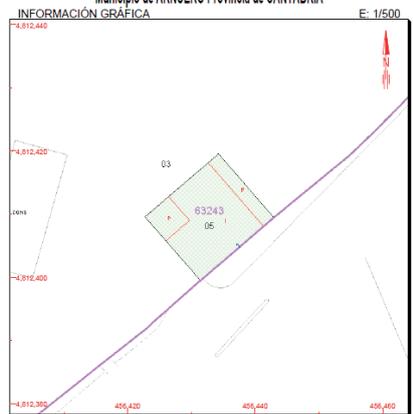
TIPO DE FINCA  
Parcela con un único inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	Estructura	Planta	Planta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E	00	01	41
VIVIENDA	E	00	02	109

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ARNUERO Provincia de CANTABRIA



Martes, 26 de Octubre de 2010

456,450 Coordenadas UTM, en metros.  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobiliario y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

#### 1.5. PROMOCION.

Inicialmente la empresa promotora del Plan Parcial denominada "Los Tordos S.A." con domicilio social en Castillo, Siete Villas (39193) en Arnuero y número de identificación fiscal A-39097399, poseía más del 90% de la superficie total del ámbito del Plan Parcial lo que hacía suponer una gestión con suficiente agilidad. El objeto social de esta promotora era la actividad inmobiliaria por lo que el Ayuntamiento negociaría la gestión, ejecución y promoción con un único interlocutor para el mejor cumplimiento de las especificaciones y previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias y en el propio Plan Parcial.

La propiedad se transmite posteriormente a la empresa IGALIRRITZA, S.L; con domicilio en Ercilla nº 24, 4º dpto. 25, Bilbao. CIF. B-48480263.

La ejecución es finalizada por la Junta de Compensación SAU 17 de Castillo-Arnuero; con domicilio Alameda Recalde nº 27, 1º. Bilbao 48009. Bizkaia. NIF. V 39709886.

#### 1.6. PLANEAMIENTOS VIGENTES DURANTE LA GESTION DEL PLAN.

La presente Modificación del Plan Parcial mantiene las premisas básicas del documento del mismo rango promovido por la promotora "Los Tordos" en 1993. Dicho documento no se llegó a aprobar provisionalmente a pesar de disponer de los informes positivos del Ayuntamiento, al haberse anulado en Noviembre de 1993 las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Arnuero en virtud de una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

Como consecuencia de dicha sentencia, el Pleno del Ayuntamiento decidió iniciar un nuevo trámite de aprobación de las Normas Subsidiarias del Municipio, de forma que en su aprobación definitiva por la CROTU el 17 de noviembre de 1999, BOC de 2 de agosto de 2000, se mantenía la clasificación del suelo apto para urbanizar del ámbito que nos ocupa, lo que impone que cualquier iniciativa sobre este suelo pasa por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

El tamaño del sector hace inexcusable que sea un único planeamiento que lo desarrolle y su carácter será eminentemente residencial con una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea. La superficie residencial se verá suplementada al menos con los complementos prescritos en el Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo y aplicación de la Ley 2/2001, de 25 de junio; y a la Ley 3/2012, de 21 de julio.

#### 1.7. DESCRIPCION DEL TERRITORIO.

Los límites de la urbanización están determinados al Sur por la Carretera Autonómica CA 147 en el tramo identificado como p.k 6,10 margen izquierda de Beranga a Noja. Al Norte y Este linda con Camino Vecinal del Barrio San Pantaleón; al Oeste con dos zonas de suelo urbano actualmente consolidadas. La delimitación de la urbanización está establecida de forma evidente en el territorio.

El terreno presenta como hito la edificación de la Torre-Casona de los Alvear.  
El área considerada para el Plan Parcial tiene una superficie aportada de 88.625 m<sup>2</sup>.

##### 1.7.1. DESCRIPCION INICIAL GENERAL.

Las características morfológicas originales de la finca principal están determinadas por un cercado de casi todos sus lados por tapias de mampostería. Sus formas se adaptaban a la precaria trama viaria existente con la que coexisten además de la mencionada carretera a Noja, varios caminos o calles vecinales que recorren sinuosamente los extremos Este, Norte, Noroeste y Oeste del predio.

Circundada por una serie de caminos, su contorno es continuo y uniforme a lo largo de la carretera principal que establece todo el límite Sur del ámbito y más recortado y curvilíneo en el resto de su perímetro, por el que discurren las vías de segundo orden.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

La topografía y naturaleza geológica del suelo, corresponde a una superficie plana con moderada inclinación. Su pendiente es uniforme y salva, en una longitud aproximada de 420 metros lineales, una diferencia de altitud de 6,50 metros lo que significa un valor medio del 1,50 % de pendiente en dirección Oeste-Este.

El levantamiento topográfico inicial, aporta los valores de 50 metros y 43,5 metros de altitud como niveles extremos del ámbito objeto del Plan Parcial.

Las características geotécnicas del suelo presentan una apariencia aceptable para soportar edificaciones de poca altura, alternándose un manto generalizado de arcillas y bolos pétreos cuya posición coincide con pequeñas masas de matorral que se han desarrollado espontáneamente en los puntos donde no se ha roturado la tierra.

La flora inicial está caracterizada por tres especies de árboles que conviven y se desarrollan de manera notable, el laurel y la cagiga, propias del ecosistema autóctono de Trasmiera, que se presentan en forma de ejemplares aislados de diverso porte, pero que en todo caso dotan al espacio de un especial carácter digno de preservar.

La tercera especie, de origen mucho más artificial y producto de una plantación intencionada, es el plátano que se encuentra presente conformando una importante avenida arbolada que recorre de Norte a Sur el territorio. Estas especies han sido tenidas en cuenta en todos los pormenores del diseño urbano, por ser consideradas elemento inseparable del espíritu del lugar.

#### 1.7.2. SERVICIOS URBANOS. ESTADO PREXISTENTE.

Los servicios e infraestructuras iniciales se reducen a los necesarios para abastecer al pequeño conjunto de edificaciones que se encuentra en el centro de la finca y del que se hablará más adelante.

Se pueden describir de la siguiente forma:

**Alumbrado Público.** Dentro de los límites de la finca no existe, aunque la red de alumbrado municipal está muy próxima, dando servicio a la carretera que conduce hasta el municipio de Noja y limita lo largo de todo el frente sur del ámbito. El estado general de este servicio es bueno.

**Electricidad.** La finca se encuentra atravesada por un tendido eléctrico de baja tensión, de trazado rectilíneo y aéreo cuyo estado es aceptable. El tendido da servicio a las edificaciones que existen en el centro de la propiedad. La compañía suministradora de energía eléctrica es Electra de Viesgo. También se ha instalado recientemente un tendido de alta tensión de la misma compañía que atraviesa la finca en uno de sus extremos formando parte de la red territorial de energía.

**Agua potable.** Existe una red de agua potable de simple trazado, perteneciente al servicio municipal de abastecimiento de agua. Con suministro a las edificaciones existentes en el centro de la finca y estado de conservación que requiere reparaciones.

**Pavimentación y firmes.** La única vereda que se encuentra en el interior del ámbito y que transcurre bajo la avenida de plátanos, carece de la pavimentación adecuada provista de grava suelta en su superficie. Las calles exteriores circundantes están pavimentadas a base de conglomerado asfáltico con un estado de conservación aceptable.

**Saneamiento.** Existe un único ramal enterrado que atraviesa la finca de Oeste a Este siguiendo su pendiente. No se pudo comprobar su estado inicial y su conexión con la red general por las calles vecinales del perímetro.

**Telefonía.** Las edificaciones existentes estaban conectadas telefónicamente a través de una línea aérea con dirección Norte-Sur que no llega a atravesar la finca, de longitud aproximada de 100 m, presentando un estado de conservación aceptable.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

### 1.7.3. EDIFICACION Y ACTIVIDADES.

En el centro geométrico de la finca se encuentra el conjunto de Casona y Torre de los Alvear, consistente en dos edificios yuxtapuestos que presiden el entorno. La Casona data de finales del Siglo XVII y probablemente fue construida sobre los cimientos de una edificación previa. Su tipología es la tradicional para este tipo de edificios civiles que pertenecieron a hidalgos que basaban su economía en las ricas explotaciones agropecuarias de la vertiente Cantábrica.

Su composición es sobria y armónica, una clásica arcada domina su fachada principal, orientada al mediodía. El resto de fachadas acusan menor importancia. La planta es cuadrada de lado aproximado de 12,5 metros y un estado actual muy deteriorado. Consta de dos plantas y cubierta a cuatro aguas. La torre adyacente también de base cuadrada y menor dimensión (7x7 metros), construida en el siglo XIX. Sus lados Este y Norte están adosados a la Casona. El estado de conservación es deficiente, presentando grietas significativas en sus cerramientos y su mixtificación estilística es propia de la época donde se mezclaron tradición con novedad e historicismo de corte provinciano. Alcanza tres pisos de altura rematados por una cubierta a cuatro aguas y su acceso se produce a un nivel superior al de la Casona a través de un aterramiento del terreno.

El conjunto es por otro lado una pieza digna de conservar y mantener por lo que su preservación es uno de los objetivos del presente Plan Parcial.

Circundando Casona y Torre se encontraban una serie de naves en estado ruinoso y construido en distintas épocas: la más voluminosa es una casa de labranza sin interés tipológico, en ruinas, data probablemente del fin del siglo XVIII; el resto son diferentes establos construidos posteriormente cuyo estado es menos ruinoso.

En el límite Sur de la finca existía una Casa de Peones Camineros en estado de abandono y ruina constructiva.

Inicialmente las actividades que se desarrollan eran básicamente de tipo residencial rural en Casona y Torre. En la primera como vivienda de temporada y en la segunda como residencia permanente. El resto de la finca está explotada como pastizal para ganado y las demás edificaciones carecen de uso alguno.

Bilbao, 12 de marzo de 2015.



Arq. Omar Benítez Rdz.

2. Memoria Justificativa.

- 2.1. Marco legal. Procedencia.
- 2.2. Ámbito.
- 2.3. Objetivos generales.
- 2.4. Justificación de la ordenación y adecuación al planeamiento.
  - 2.4.1. Descripción y justificación de la propuesta.
  - 2.4.2. Zona residencial.
  - 2.4.3. Zona terciaria.
  - 2.4.4. Espacios libres.
  - 2.4.5. Equipamientos y dotaciones comunitarias.
  - 2.4.6. Vialidad.
- 2.5. Criterios de Adecuación a la Normativa.
- 2.6. Comparación de las determinaciones previstas en el planeamiento, en la ley y en la propuesta.
  - 2.6.1. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - 2.6.2. Determinaciones de la Legislación Vigente.
  - 2.6.3. Parámetros del Plan Parcial.
- 2.7. Cesiones.
- 2.8. Alineaciones y rasantes.
- 2.9. Patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.
- 2.10. Descripción general de infraestructuras y servicios.
  - 2.10.1. Saneamiento.
  - 2.10.2. Agua potable.
  - 2.10.3. Electricidad.
  - 2.10.4. Telecomunicaciones.
  - 2.10.5. Gas.
  - 2.10.6. Alumbrado exterior.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. MARCO LEGAL. PROCEDENCIA.

La justificación jurídica de este Plan Parcial se encuentra en el contenido en la Memoria de Justificación y Descripción de la Ordenación del texto de las Normas Subsidiarias referido a los Suelos Aptos para Urbanizar. Asimismo, en el Capítulo V. Sección Primera del Reglamento de Planeamiento que en su Art. 43.1 punto C. especifica como objeto del Plan Parcial: "El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en su caso", y en el Art. 43.4 del mismo capítulo y sección, que ratifica: "El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquéllas declaren aptas para la urbanización de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo".

### 2.2. ÁMBITO.

El ámbito del Plan Parcial, exactamente descrito en las Normas Subsidiarias del Municipio de Arnúero, se ciñe a las parcelas catastrales números 03, 04 y 05 del Polígono 63-24-3 del Barrio de San Juan, Junta Vecinal de Castillo, Municipio de Arnúero. La identificación del ámbito in situ es igualmente inmediata e inequívoca por el sistema de calles, caminos y cerramiento de parcelas colindantes.

### 2.3. OBJETIVOS GENERALES.

Dada la singular ubicación del sector, su ordenación implica el establecimiento de una continuidad en el tejido urbano de Castillo uniendo los barrios de San Pantaleón y San Juan, desconectados con anterioridad.

Se introduce una trama creada como conjunto completo y acabado en sí mismo, que ocupa el gran vacío entre dos núcleos tradicionales. La dimensión relativa de la pieza, a pesar de su moderada superficie y su valor como nexo, es un factor tenido en cuenta para componer su tejido sobre la base de máxima racionalidad y de la permeabilidad eficaz con el territorio circundante.

La topografía eminentemente plana en suave declive y las dos preexistencias antes mencionadas (edificaciones y vegetación), han sido fundamentales para concretar el diseño urbanístico: La Casona de los Alvear con su Torre y el conjunto de especies arbóreas con ejemplares de considerable antigüedad nos conducen a posibilitar una preservación de ambos elementos que contribuyan a realzar el valor del conjunto.

Objetivos:

- 1.-Desarrollar debidamente la intencionalidad de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, dotando de sentido al área clasificada como Suelo Apto para Urbanizar.
- 2.-Conformar un nexo racionalmente trazado entre los dos núcleos rurales del pueblo de Castillo.
- 3.-Preservar los valores arquitectónicos de la Casona y Torre de los Alvear.
- 4.-Mantener el valor paisajístico de la finca protegiendo los conjuntos arbóreos que sobresalen en la misma.
- 5.-Hacer efectivos los aprovechamientos lucrativos propios del sector que posibiliten su adecuada gestión y desarrollo, salvaguardando la idoneidad mercantil de la promoción.
- 6.-Dotar al municipio de nuevos espacios públicos y dotaciones como sistemas de cesión gratuita.
- 7.-Estructurar un barrio residencial de calidad en el que sea posible una simbiosis de las

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

actividades propias de un conjunto de viviendas junto a los valores vernáculos de relación con el paisaje, el medio social rural y la estructura territorial comarcal.

#### 2.4. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION Y ADECUACION AL PLANEAMIENTO.

##### 2.4.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Apoyada en el eje de plátanos de gran porte que conduce hacia la Casona, se establece una retícula ortogonal de viales que vertebrará las futuras manzanas de suelo, produciendo lotes de marcada regularidad. Se dibuja un eje principal que atraviesa de Sur a Norte el sector, conservando la práctica totalidad de árboles.

Este eje pone en valor la Casona que se convierte en el centro de la intervención, al mismo tiempo que potencia la jerarquía axial que hoy se intuye a través de la imponente avenida de plátanos. Como remate de dicho eje se ubicarán las reservas más importantes de suelo público destinado a parques y jardines, en la zona más septentrional del sector, en pleno contacto con el centro del pueblo, lo que permite un uso de dichos espacios públicos al servicio, no sólo del área planificada a través del Plan Parcial sino también de los habitantes del núcleo rural consolidado.

Los márgenes del área que se encuentran en contacto con la carretera que comunica los municipios de Beranga y Noja serán destinados en su mayoría a usos colectivos, públicos o privados, por lo que alojarán suelo para comercio y dotaciones cumpliendo por una parte, con una función relacionada con el tráfico internuclear y más conectada con las redes de frecuente circulación propias de este modelo territorial de edificación relativamente dispersa y por otra, servirán de filtro contenedor y protector de las parcelas residenciales del interior del ámbito, más necesitadas de privacidad y distanciamiento respecto a la vía rápida.

##### 2.4.2. ZONA RESIDENCIAL.

El Plan Parcial fija dos zonas de edificación residencial correspondiendo con las dos modalidades que el texto de las Normas Subsidiarias permite en este tipo de Suelos Aptos para Urbanizar en sus "Normas y Ordenanzas Urbanísticas", que son residencial aislada y residencial adosada. Por otro lado, el Plan califica de residencial el conjunto de Casona y Torre con su correspondiente nivel de protección patrimonial, definido en su normativa.

##### 2.4.3. ZONA TERCIARIA.

Como complemento al conjunto de viviendas se proponen dos parcelas destinadas a dotación comercial que darán servicio a la demanda que de forma inmediata generará el asentamiento residencial. La posición de las dos parcelas se establece en contacto con la carretera Beranga-Noja de modo que la instalación de los comercios no se cierre exclusivamente a la urbanización, sino que permanezca a la vista del tránsito rodado.

##### 2.4.4. ESPACIOS LIBRES.

Se han previsto dos tipos de suelos que se corresponden respectivamente con los usos de parque y de jardín para juegos de niños.

El primero se desarrolla en tres áreas distintas: una situada en el acceso principal de la futura urbanización otra, de mayor dimensión, ubicada en el remate del eje Norte Sur que atraviesa el ámbito y una última en contacto con el barrio de San Juan, al Oeste del área delimitada por el Plan Parcial.

El sistema de jardín para juegos de niños queda ubicado en el límite Este del ámbito, en contacto con una de las calles de menor tráfico, de forma que se eliminen los riesgos dimanantes de la circulación rodada de mayor velocidad. Este sistema se encuentra en contacto con el barrio de San Pantaleón.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

#### 2.4.5. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES COMUNITARIAS.

Por las características del municipio y teniendo en cuenta por un lado, la gran proximidad del colegio público donde se ha llevado a cabo la "Concentración Escolar" que agrupó en su día a todos los pequeños centros que se encontraban dispersos por el territorio y por otro la existencia de la Iglesia Parroquial de Castillo a escasos metros del área objeto del Plan Parcial, sólo se ha estimado necesaria la localización de un suelo con destino dotacional en contacto con una de las áreas de parque público antes descritas, concretamente la situada al Oeste del ámbito. El uso de la dotación se ha considerado Sociocultural.

#### 2.4.6. VIALIDAD.

La propuesta de trazado viario se inscribe sobre una malla ortogonal con un eje principal que atraviesa longitudinalmente la superficie y cinco ramales que lo cruzan perpendicularmente. Con esta trama se establece un alto grado de permeabilidad con el viario existente además de que se regula el contacto de las calles interiores del Plan Parcial con las calles circundantes, dependiendo del carácter de cada una de ellas en lo que a intensidad de tráfico se refiere.

A la vía más rápida solo vierte una calle interior (ya existente previamente) y a la más lenta (que en virtud del contenido del Plan parcial aumentarán de sección) vierten cinco calles interiores.

La aparición del sistema viario interior del Plan Parcial racionaliza las comunicaciones entre el viario existente e incorpora nuevos anchos y trazados menos sinuosos.

El esquema vial está planteado según una retícula ortogonal que conforman 12 manzanas. La extensión se ordena en seis calles y una travesía.

Seis calles:

Calle nº 1: Entre las viviendas nº 89 a nº 91.

Calle nº 2: 74 a 80

Calle nº 3: 57 a 73

Calle nº 4: 48 a 47

Calle nº 5: 23 a 21

Calle nº 6: 5 a 4

Travesía nº 1: Carretera a Calle 6

La vialidad contemplada se refiere, como no puede ser de otra forma, a aquel espacio de terreno objeto de cesión al municipio, y cuya vocación destino y finalidad, no es otro que el posibilitar el acceso a las diferentes manzanas o parcelas de reemplazo privativas, siendo evidente su carácter demanial, y su propia ejecución viene establecida por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Todo aquello que no conforme tal esquema viario, no es objeto de la urbanización y su propia ejecución viene determinada en el proyecto de edificación de cada una de las parcelas de tipología aislada o adosada que configuran las diferentes manzanas resultantes, merced a la determinación del instrumento de ejecución.

#### 2.5. CRITERIOS DE ADECUACION A LA NORMATIVA.

Tal como se fija en el primero de los objetivos del Plan Parcial, se trata de desarrollar en el sector el contenido de las Normas Subsidiarias manteniendo intacto su espíritu. Por tanto dentro de los puntos de partida se toma como base el texto de las Normas en todas sus determinaciones generales, referidas al planeamiento, gestión, urbanización y edificación, así como en las prescripciones particulares aplicables al suelo apto para urbanizar y dentro de éste, lo concerniente al tipo residencial.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Sentado ese marco en el que ninguna matización del contenido de las Normas hecha por el Plan Parcial transgrede lo dictado por aquéllas, se aplican los preceptos de las normas vigentes actualmente; a saber: la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria y la Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001 citada anteriormente.

Sobre este entorno legal conformado; por Ley del Suelo y Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio; sería de aplicación el Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio.

Del anterior Reglamento procederán todos los estándares de aplicación, en cumplimiento del Capítulo V del Título Primero, Art. 43 a 64, ambos inclusive y de su capítulo III del Título Cuarto, Art. 136 a 139; ambos inclusive, así como el Anexo al Reglamento de Planeamiento artículos 1 al 12, ambos inclusive.

## 2.6. COMPARACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO, EN LA LEY Y EN LA PROPUESTA.

### 2.6.1. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El contenido de las Normas Subsidiarias concreta entre otros este entorno como Suelo Apto para Urbanizar, fijando unos parámetros básicos de obligado cumplimiento. No entra a matizar ninguna de las prescripciones que en la Ley del Suelo y los Reglamentos, en vigor en la fecha, se dictan respecto a esta clase de suelos, por lo que todos los estándares referentes a sistemas se han cumplimentado en consideración a la citada Ley y al Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones específicas antes referidas en Suelo Apto para Urbanizar son, según el documento de Normas Subsidiarias, las siguientes:

Uso Característico Residencial:  
Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,  
Densidad máxima: 15 viv./ ha  
Número máximo de viviendas: 120,  
Altura máxima de Cornisa: 6m  
Número de Plantas: B+1,  
Tipología: Exenta y adosada  
Fondo máximo Edificable: 15m,  
Frente mínimo: 7,5m  
Retranqueo Colindante: 5m,  
Retranqueo Frente: 8m

### 2.6.2. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION VIGENTE.

Como aplicación del Reglamento de Planeamiento, de la Ley de Suelo en vigor, los estándares de obligado cumplimiento en el Plan Parcial son los siguientes:

- Reservas para Parques y Jardines públicos: 10% de la Superficie Ordenada.
- Reservas para equipamientos sociales y comerciales: 2m<sup>2</sup> por vivienda.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada 100m<sup>2</sup> edificados

### 2.6.3. PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL Y MODIFICACION.

Superficie total: 88.625 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> = 26.588 m<sup>2</sup>

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

PLAN PARCIAL					MODIFICACION		
CALIFICACION	SUPERFICIE NETA m <sup>2</sup> suelo	EDIFICABILIDAD NETA			SUPERFICIE NETA m <sup>2</sup> suelo	%	EDIFIC. m <sup>2</sup>
		%	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Sistemas Locales</b>							
Viarío	20.843	23,5					
Parques y Jardines	7.835	9					
Juegos de Niños	1.022	1,15					
Equipamiento Social	832	0,95					
<b>Zonas de aprovechamiento Privado</b>							
Residencial A	34.027	38,5	10.208,10	0,30	35.204,18	38	9.028,04
Residencial B	19.534	22	13.674	0,70	18.759,55	22,5	7.678,24
Residencial C	2.250	2,4	1.000	0,44			
Comercial	2.282	2,5	685	0,30			
	88.625	100			53.963,73	60,5	16.706,28

Uso característico: Residencial  
 Densidad: 13,6 viv./ha (P.P.) > 12,8 viv./ha (Mod.P.P.)  
 Número de viviendas: 120 (P.P.) > 113 (Mod.P.P.)  
 Altura Máxima de Cornisa: 6 m  
 Número máximo de plantas: B+1  
 Tipología: Exenta y adosada  
 Fondo Máximo edificable: 15m  
 Frente mínimo: 7,5m  
 Retranqueo Colindante: 5m  
 Retranqueo Frente: 8m  
 Número de Plazas de aparcamiento: 235

#### 2.7. CESIONES.

Los sistemas calificados en el Plan Parcial son de tres naturalezas distintas: Sistema Viario, Sistema de Espacios Libres Públicos y Sistema de Dotaciones.  
 Los suelos así calificados serán cedidos por la propiedad al Ayuntamiento.  
 La calificación y cesión de estos suelos del Plan Parcial quedan correctamente servidas y cumplen con los objetivos enunciados en esta Memoria Justificativa.

Sistema viario: Consistente en el conjunto de calles y paseos peatonales que se extienden dentro del Ámbito del Plan Parcial. En su mayoría los viales son de nueva creación, pero una parte del suelo cedido será destinada a ensanchar las calles perimetrales del área, exceptuando la Carretera Beranga-Noja que ha sido recientemente ampliada.

La superficie total de cesión es de 20.843 m<sup>2</sup> lo que supone un 23,5 % de la superficie total. Dentro de esta cesión se incluyen también las superficies destinadas a aparcamientos al aire libre que se concentran fundamentalmente, en una parte, a lo largo de la carretera Beranga-Noja y en un pequeño aparcamiento en contacto con las parcelas de uso comercial.

Dentro de las obras viales se ha incluido una superficie de 7.734 m<sup>2</sup> que corresponde a la parte del Camino Vecinal incluido en el ámbito.

Cualquier otro acceso peatonal o rodado, incluido en el ámbito del Plan Parcial del S.A.U. n.º 17 de Arnúero, que no forme parte de la descripción de la vialidad, reseñada en el epígrafe antecedente 2.4.5, no tendrá el carácter de sistema viario conceptualizado en el presente epígrafe dado su carácter privativo y, por ende, exento de cualquier tipo de cesión.

Por tal motivo, la configuración de los diferentes accesos particulares a las diferentes viviendas aisladas o adosadas que integran dicho Sector, no tendrán el carácter de sistema viario en la concepción antes establecida, siendo su trazado y configuración elemento básico del propio

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Proyecto edificatorio resultante.

Sistema de espacios libres. Se divide en dos tipos: espacios libres destinados a actividades recreativas para niños.

El sistema de espacios libres-jardines se distribuye en tres parcelas de 2.575,5 m<sup>2</sup>, 4.077,5 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 7.835 m<sup>2</sup> que significan el 9% del total de superficie.

El sistema de espacios libres-juegos de niños se concentra en una parcela de 1.022 m<sup>2</sup> situados en las inmediaciones de las parcelas destinadas a uso comercial. El porcentaje total de las cesiones como sistemas de espacios libres es del 10%.

Sistema para dotaciones sociales. Se plantea en una parcela dotacional de 832 m<sup>2</sup> de superficie, que supone un 1% del total de suelo ordenado.

#### 2.8. ALINEACIONES Y RASANTES.

Se han fijado todas las cotas del sistema viario así como las alineaciones y perfiles de cada una de las calles, lo que se refleja en la correspondiente documentación gráfica. El escaso relieve de la finca ha hecho fácil la armonización de las cotas y perfiles obteniéndose un suficiente número de cruces ausentes de inclinación.

Las alineaciones de parcela quedan totalmente determinadas por las cotas reflejadas en el plano correspondiente del Plan Parcial. En cualquier caso la estructuración del sistema viario, con un trazado de máxima regularidad y un grado de pendientes muy suave, ha sido un problema de escasa magnitud lo que hace prever una optimización de los procesos de urbanización.

#### 2.9. PATRIMONIALIZACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Los propietarios del suelo integrante del Plan Parcial patrimonializarán el 85% de su aprovechamiento urbanístico, en cumplimiento de la legislación vigente. El Ayuntamiento obtendrá por cesión, el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad desarrollada por este Plan Parcial. Esta cesión se llevará a efecto sin perjuicio de las enunciadas en el punto 2.7 de la presente memoria.

#### 2.10. DESCRIPCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

##### 2.10.1. SANEAMIENTO.

La red de saneamiento de fecales se compone de seis ramales paralelos coincidentes con los viales transversales interiores de la urbanización. Para su acometida a la red municipal se ha partido de una estructura tipo "peine" mediante la instalación de una canalización perimetral que recoge los distintos ramales y que acomete al pozo de registro existente en la intersección del Camino Vecinal con la Carretera.

Este pozo está conectado al colector principal que atraviesa la Carretera Beranga-Noja.

Se ha previsto delante de cada grupo de parcelas la correspondiente arqueta de paso registrable.

La red de saneamiento de pluviales se compone de seis ramales paralelos alineados en los viales transversales de la urbanización. La acometida a la red exterior se realizará en tres puntos donde existen pozos de registro y paso. Estos pozos están localizados entre la intersección entre el Camino Vecinal con la Carretera y el cruce a Escalante.

A través de la red de pluviales se evacuarán las aguas superficiales de los viales que captadas mediante los imbornales.

##### 2.10.2. AGUA POTABLE.

La red principal de suministro es la canalización que discurre paralela a la Carretera. A partir de esta se realizan los enganches para cada zona diferenciada de suministro. En cada ramal se bifurcan los distribuidores a derecha e izquierda los ramales que suministran a cada parcela a

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

través de la respectiva acometida con contador.

#### 2.10.3. ELECTRICIDAD.

La dimensión de la intervención requiere de un centro de transformación de 20 KVA a ubicar en el centro de la urbanización, que enlazará con la actual línea aérea de media tensión La Venera, Castillo 1 y el centro de transformación Panadería (2632) y su red subterránea de baja tensión.

A través de una línea principal de baja tensión, se da suministro mediante los armarios centralizados desde los que se suministra a cada parcela. El esquema de la red se desarrolla según una línea principal de distribución que enlaza a los cinco ramales propuestos en los viales transversales.

#### 2.10.4. TELECOMUNICACIONES.

La red de acceso a las telecomunicaciones da cumplimiento al 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 346/2011 de 11 de Marzo, y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de Junio. Con ello se quiere garantizar a los usuarios la calidad óptima de los diferentes servicios de telecomunicación, mediante la adecuada distribución de las señales de televisión terrenal y de telefonía, así como la previsión para incorporar la televisión por satélite y los servicios de telecomunicaciones por banda ancha, adecuándose a las características particulares de las viviendas.

La extensión de la urbanización condiciona el dimensionamiento de la red de forma que se disponen 4 locales de Recinto de Instalaciones de Telecomunicaciones Únicos (RITU) que servirán a un número similar de viviendas cada uno. A partir de cada RITU se establece la red de distribución hasta los Puntos de Acceso de Usuarios (PAU). Desde los PAU se dispondrán las canalizaciones hacia el registro de entrada cada vivienda.

Al pie de cada RITU existirá, bajo arqueta registrable, un acceso exterior de la Empresa Suministradora que constituirá una red independiente del resto de la red de telecomunicaciones de la urbanización. Esta red de servicio conecta con la arqueta exterior de Telefónica existente en el Camino Vecinal frente al Ambulatorio.

#### 2.10.5. GAS.

La red de gas se desarrollará por la empresa suministradora Gas Natural, S.A., a partir de 3 puntos de acceso a la red exterior de suministro situada en el Camino Vecinal. Se desarrollan 3 ramales con distribuidores bajo acera hasta los puntos de acceso en los contadores de las viviendas.

#### 2.10.6. ALUMBRADO EXTERIOR.

Esta red es independiente, y cuenta con un armario situado en el centro de la urbanización, donde se aloja el cuadro de distribución. Las farolas a instalar en el Camino vecinal se realizarán como sustitución y actualización del alumbrado público de este Camino y que influye en el alumbrado interior de la urbanización.

Bilbao, 12 de marzo de 2015.



Arq. Omar Benítez Rdz.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

3. Memoria de Ejecución.

- 3.1. Gestión.
  - 3.1.1. Sistema de actuación.
  - 3.1.2. Delimitación de Polígonos.
  - 3.1.3. Cesiones.
- 3.2. Obras de Urbanización.
  - 3.2.1. Superficies de urbanización.
  - 3.2.2. Contenido de los proyectos de urbanización.
  - 3.2.3. Conexión con los servicios existentes.
  - 3.2.4. Conservación de la urbanización.
- 3.3. Estudio Económico y Financiero.
- 3.4. Plan de Etapas.
  - Preliminares.
  - Fases.

### 3. MEMORIA DE EJECUCION.

#### 3.1. GESTION.

Como preliminar a la relación y justificación de los términos del Plan Parcial que a continuación se exponen, cabe subrayar la estructura porcentual de la propiedad del suelo en la que se da la mayoría de más del 90% de la superficie total del ámbito perteneciente inicialmente a "Lo Tordos S.A." y después a la Junta de Compensación, lo que supera ampliamente el porcentaje necesario del 60% de la propiedad fijado por la Ley, para acometer unilateralmente iniciativas en lo que se refiere a la ejecución del Plan Parcial.

##### 3.1.1. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación adecuado al desarrollo del Plan Parcial SAU 17 dadas sus características es el Sistema de Compensación, descrito en los Art. 149 a 157 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Suelo; y específicamente de acuerdo a lo establecido en el Art. 149 que dice... "es un sistema de actuación de base privada en el que los propietarios, agrupados en una...Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevan a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta Sección."

Este sistema implica por lo tanto la constitución correspondiente de una Junta Compensación y la presentación de un Proyecto de Compensación, a partir de los cuales será efectiva por un lado la distribución de beneficios y cargas imputable a cada propietario y por otro las cesiones en favor de la Administración Pública, en este caso Municipal.

##### 3.1.2. DELIMITACION DEL POLIGONO UNICO DE ACTUACION. SUBPOLIGONOS.

Las condiciones específicas del Plan Parcial, en lo referente a Superficie total del Ámbito, Estructura de la Propiedad, Sistema de Cesiones, Zonas de Aprovechamiento Privado, etc, permiten la gestión del mismo a través de un único polígono de actuación que abarcará el 100 % del área ordenada. Sin embargo, a efectos de graduar las fases del proceso de urbanización, el polígono quedará dividido en subpolígonos relacionados directamente con las fases del Plan de Etapas contenido en el Plan Parcial. Cada Subpolígono quedará conformado por manzanas.

##### ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL POLIGONO UNICO.

###### SUBPOLIGONO 1, constituido por:

Manzana 1, Parcela 84, 85, 89, 90  
Manzana 2, Parcelas 68, 69, 76, 77  
Manzana 3, Parcelas 51, 60  
Manzana 4, Parcelas 27, 28, 40, 41  
Manzana 5, Parcelas 5, 6, 14, 15  
Manzana 6, Parcela 7, 8, 16, 17  
Manzana 7, Parcelas 29, 30, 31, 32, 42, 43, 44, 45  
Manzana 8, Parcelas 52, 53, 61, 62  
Manzana 9, Parcelas 70, 71, 78 y 79

###### SUBPOLIGONO 2. Constituido por:

Manzana 10, Parcelas 72, 73, 80  
Manzana 11, Parcela 54, 55, 63, 64  
Manzana 12, Parcela 56  
Manzana 13, Parcelas 33, 34, 46, 47  
Manzana 14, Parcela 35  
Manzana 15, Parcelas 19, 20, 21  
Manzana 16, Parcelas 9, 10, 11, 12, 18  
Manzana 17, Parcela 2, 3, 4

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

SUBPOLIGONO 3. Constituido por:

Manzana 18, Parcelas 91, 92, 93  
Manzana 19, Parcelas 82, 83, 87, 88  
Manzana 20, Parcelas 66, 67, 74, 75  
Manzana 21, Parcelas 48, 49, 50, 57, 58, 59  
Manzana 22, Parcelas 23, 24, 25, 26, 36, 37, 38, 39  
Manzana 23, Parcela 13

El polígono único se ejecutará mediante el correspondiente proyecto de compensación y se urbanizará en virtud de lo contenido en los proyectos de urbanización que se tramitarán una vez aprobado el primero.

La propia configuración que otorga el Plan Parcial a dicha área de ordenación y su distribución en subpolígonos y manzanas, que, como no podía ser de otra forma, se recoge en el instrumento de gestión, define con absoluta claridad los ámbitos tanto públicos como privados, y la incidencia que, con respecto a cada cual pudieren determinar los instrumentos urbanísticos de desarrollo, de tal manera que en las parcelas de reemplazo privativas, verbigracia, manzanas, la ordenación básicamente afecta a los parámetros edificatorios inherentes y permitidos por el Plan Parcial sin que la distribución interna estuviere mediatiza por tal instrumento.

En su consecuencia, dentro de tales parcelas de reemplazo privativas se materializarán los aprovechamientos edificatorios permitidos con las tipologías edificatorias recogidas en el propio Proyecto de Compensación, pero, asimismo, con la plena libertad en cuanto a la distribución interna de cada una de las manzanas.

### 3.1.3. CESIONES.

Todas las cesiones obligatorias del Plan Parcial, están incluidas en el Polígono Único y su situación respecto a los subpolígonos es la siguiente:

SUBPOLIGONO 1: Sistema Viario. Parcela n° 1 Espacio Libre Público. Parcela n° 86 Espacio Libre Público

SUBPOLIGONO 2: Sistema Viario. Parcela n° 22 Jardín para Juegos de niños

SUBPOLIGONO 3: Sistema Viario. Parcela n° 65 Dotación social. Parcela n° 81 Espacio Libre Público

La ejecución de los Sistemas estará vinculada a la del resto del polígono, integrándose en todos sus procesos de gestión, desarrollo y obras de ejecución.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotación descritas a continuación, se efectuará por la Junta de Compensación actuante.

### 3.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización necesarias para alcanzar el adecuado estado de acondicionamiento de la zona, con el fin de que se pueda llegar a la edificación del conjunto residencial que prevén tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento como el Plan Parcial son:

- a) Obras de urbanización de viales que conformarán las distintas parcelas.
- b) Obras de urbanización de los espacios libres públicos, es decir, Parques y Jardines y Juegos.
- c) Obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento del núcleo.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

### 3.2.1. SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN.

Las superficies contenidas en el Plan Parcial que servirán de base para la redacción de los proyectos de urbanización se dividen en :

Superficie de urbanización del Sistema Viario: 20.843 m<sup>2</sup>  
Superficie de urbanización de Parques y Jardines: 7.835 m<sup>2</sup>  
Superficie de urbanización de Juegos de niños: 1.022 m<sup>2</sup>  
Total de superficie de urbanización: 29.701 m<sup>2</sup>

### 3.2.2. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización que desarrolla el Plan Parcial, habrán de adaptarse a los trazados, dimensiones, proporciones, perfiles, cotas, etc., contenidos en la documentación gráfica del mismo. La tolerancia admitida por el Plan Parcial en lo que se refiere tanto a Sistemas como a Zonas una vez que se contraste la documentación con la realidad no podrá sobrepasar el +/- 5%.

El proyecto de urbanización desarrollará pormenorizadamente todos los aspectos del diseño urbano con el único fin de obtener la máxima idoneidad y racionalidad en las obras. Resolverá ampliamente a través de la documentación gráfica y escrita, al menos los siguientes capítulos a ejecutar en la obras:

Movimiento de Tierras.  
Extracción de vegetación no recuperable.  
Demoliciones.  
Formación de Firmes. Pavimentación de calzadas.  
Pavimentación de aceras y paseos.  
Urbanización de Jardines.  
Jardinería.  
Instalación de saneamiento.  
Instalación eléctrica.  
Alumbrado público.  
Instalación de agua potable.  
Instalación de riego.  
Instalación de gas.  
Instalación de telecomunicaciones.

### 3.2.3. CONEXION CON LOS SERVICIOS EXISTENTES.

La situación del sector, flanqueado a ambos lados por núcleos de población existentes y consolidados, hace sencilla su conexión en lo que a infraestructuras se refiere. Todas las instalaciones básicas tienen posibilidad de conexión en el mismo límite del ámbito por lo que no estimamos necesario hacer mención explícita de los puntos o métodos de integración, ya que éstos son múltiples y las posibilidades que permiten las instalaciones del entorno próximo hacen que a través de los proyectos de urbanización se puedan precisar con exactitud los detalles referentes a este particular, una vez que se haya podido evaluar in situ la situación de las instalaciones externas, su estado de conservación, etc. y se haya podido tener en cuenta la planificación Municipal o Supramunicipal relativa a mejoras o cambios de las infraestructuras que a corto y medio plazo, puedan tener relación con las propias del Plan Parcial.

### 3.2.4. CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN.

Según lo dispuesto la Ley 2/2001, de 25 de junio, en el Capítulo VI del Reglamento de Ejecución en su Art. 156, "las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviesen previstas en el planeamiento se cederán a la Administración una vez producida su recepción definitiva". En tanto no se haya procedido a su recepción por el Ayuntamiento, la urbanización quedará afectada en cuanto a su mantenimiento a la responsabilidad de la Junta de Compensación..."

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Según el Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística en su Art. 67, "La conservación de la urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo de la Administración actuante (Ayuntamiento), una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas."

En el Plan Parcial no se prevé la creación de ninguna Entidad de conservación. El mantenimiento de todas las obras de urbanización correspondientes a la Junta de Compensación será llevado a cabo por cuenta de ésta hasta el momento de hacer entrega al Ayuntamiento de cada uno de los sistemas urbanizados.

Sin embargo, dado el carácter de la red de telecomunicaciones, se deberá establecer por la Junta de Compensación la forma de realizar su mantenimiento y conservación, sobre lo que hará propuesta previamente a su disolución.

### 3.3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial se ha delimitado un Polígono de actuación para la justa distribución de beneficios y cargas. La asignación de éstas y aquéllos a cada propietario vendrá determinada por el Proyecto de Compensación vinculado a la Junta de Compensación prevista por el Plan Parcial.

Las cargas urbanísticas corresponden a las cesiones de sistemas y a las obras de urbanización.

#### VALORACION DEL SUELO.

El valor del suelo se obtendrá en virtud de lo expuesto en las Nomas y Ordenanzas Urbanísticas contenidas en el texto de las Normas Subsidiarias. A efectos de la determinación del valor urbanístico, la edificabilidad conformará el valor urbanístico del suelo, sin perjuicio del justiprecio de las plantaciones, obras, edificios e instalaciones que pudieran existir sobre el mismo.

#### VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La valoración de las obras de urbanización será establecida en el proyecto de urbanización, por lo que el contenido de este presupuesto de ejecución material tendrá un carácter orientativo.

Capítulos	Valoración inicial
Movimiento de Tierras	72.121,45 €
Extracción de Árboles	48.080,97 €
Demoliciones	18.030,36 €
Viario	420.708,47 €
Jardinería	114.192,30 €
Gas	54.091,09 €
Saneamiento	110.151,83 €
Electricidad	124.242,91 €
Alumbrado público	100.202,42 €
Fontanería	90.151,82 €
Telecomunicaciones	48.080,97 €
Varios	62.070,85 €
TOTAL	1.262.125,44 €

### 3.4. PLAN DE ETAPAS.

#### PRELIMINARES.

La mayoritaria estructura de la propiedad y la contenida extensión del ámbito del Plan Parcial, hacen suponer que un desarrollo del Plan y ejecución de las obras de urbanización en una sola etapa. No obstante, por razones de optimización de los procesos constructivo, esta única etapa se divide en fases, las cuales se corresponden con los subpolígonos del Plan. La duración prevista

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

para el desarrollo completo de esta etapa única se programó inicialmente para dos cuatrienios a partir del inicio de las obras.

FASES:

1ª Fase.- Ejecución del eje principal de acceso a la urbanización y la vialidad que conforma las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11. Implantación de los servicios correspondientes a dichas manzanas. Urbanización de los Sistemas contenidos en las manzanas 1 y 11.

2ª Fase.- Ejecución del viario interior que conforma las manzanas 12, 13, 14 y 15. Implantación de los servicios correspondientes a dichas manzanas. Urbanización del Sistema contenido en la manzana 13.

3ª Fase.- Ejecución del viario interior que conforma las manzanas 17, 18, 19, 20, 21 y 22. Implantación de los servicios correspondientes a dichas manzanas. Urbanización del sistema contenido en la manzana 20.

4ª Fase.- Ejecución del viario exterior perimetral. Conexión de todos los servicios a las redes municipales.

El Plan de etapas previsto para el desarrollo completo del sector fue de ocho años a partir de su comienzo.

Bilbao, 12 de marzo de 2015.



Arq. Omar Benítez Rdz.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

4. Normativa.

Título I. Disposiciones Generales.

Capítulo 1. Disposiciones Comunes.

Art.1. Ámbito de aplicación.

Art.2. Contenido.

Art.3. Cumplimiento de las Normas Subsidiarias.

Art.4. Vigencia y Revisión del Plan Parcial.

Art.5. Modificación del Plan Parcial.

Art.6 Interpretación de las Normas.

Capítulo 2. Desarrollo del Plan.

Art.7. Régimen General.

Art.8. Proyectos de Urbanización.

Art.9. Estudios de Detalle.

Capítulo 3. Gestión del Plan.

Art.10. Ejecución del plan.

Art.11. Polígonos de actuación.

Art.12. Ámbito, Objetivos, Características y Determinaciones del Polígono.

Art.13. Proyecto de Compensación.

Art. 14. Actuación por el sistema de compensación.

Art.15. Conservación y mantenimiento de los servicios.

Título II. Régimen Urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación del Suelo.

Art.16. Definición.

Art.17. Delimitación de zonas y sistemas.

Art.18. División zonal.

Capítulo 2. Disposiciones relativas a la ordenación y usos.

Art. 19. Tipos de ordenación de la edificación.

Art.20. Usos.

Título III. Normas de edificación y usos.

Capítulo 1. Descripciones comunes.

Art. 21. Parámetros reguladores.

Art.22. Altura útil.

Art.23. Sótano.

Art.24. Construcciones auxiliares.

Art.25. Adaptación topográfica al terreno.

Art.26. Vegetación.

Art.27. Servicios urbanísticos.

Art.28. Pozos, fosas, drenajes, cisternas y desagües.

Capítulo 2. Normas particulares para cada zona y sistema.

Art.29. Vialidad.

Art.30. Espacios para aparcamientos.

Art.31. Espacios libres de uso público.

Art.32. Dotaciones comunitarias.

Art.33. Residencial.

Art.34. Residencial A. Aislada.

Art.35. Residencial B. Adosada.

Art.36. Residencial C.

Art.37. Comercial.

Disposiciones Transitorias.

Consideraciones finales de la Modificación del Plan Parcial.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

#### 4. NORMATIVA.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES.

Art.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes normas serán de aplicación en el ámbito de "Plan Parcial SAU 17" del pueblo de Castillo, Término Municipal Arnuelo, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes.

Art.2. CONTENIDO.

El Plan Parcial estará integrado por los siguientes documentos de carácter normativo:

- 1.-Memorias.
- 2.-Normativa.
- 3.-Planos.

Art.3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las presentes normas se contemplan como un complemento y desarrollo de las contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arnuelo, que serán de aplicación jerárquica, sin que sea excusable su cumplimiento por motivos de falta de reproducción del articulado de referencia en el presente documento.

Art.4. VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN PARCIAL.

1.-El Plan Parcial será vigente una vez publicado el Acuerdo de Aprobación Definitiva. Su vigencia será indefinida.

2.-Se tendrá que proceder a la Revisión del Plan Parcial en los casos siguientes:

- a) Cuando por causa de revisión o modificación de las Normas Subsidiarias se alteren las determinaciones que hacen referencia al sector objeto de planeamiento.
- b) Cuando así lo establezcan las normas legales de rango superior.

Art.5. MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

1.-Cualquier propuesta de Modificación del Plan Parcial habrá de tener el mismo grado de precisión de éste y justificar que su nivel de incidencia en las Normas Subsidiarias no comporta una revisión de las mismas.

2.-En cualquier caso, las propuestas de Modificación o Revisión del Plan Parcial no podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre este sector, sin la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de sector, sin la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de Modificación o Revisión de las Normas subsidiarias.

3.-La tramitación de las Propuestas de Modificación se ajustará asimismo al procedimiento establecido por la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándolo a las determinaciones establecidas en los Art. 55 y 56 de la Ley del Suelo 2/2001 y Art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

Art.6 INTERPRETACION DE LAS NORMAS.

En defecto o como complemento de lo preceptuado en las presentes normas (y las de referencia de las Normas Subsidiarias), las definiciones y las interpretaciones de los términos que así lo precisen se establecerán por parte de los servicios municipales en colaboración con el equipo redactor del Plan Parcial.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

## CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN.

### Art.7. REGIMEN GENERAL.

1.-A fin de complementar y desarrollar las determinaciones del Plan Parcial se formularán Proyectos de Urbanización, y podrán redactarse Estudios de Detalle con carácter optativo a criterio de los particulares.

2.-Con independencia de la necesaria y obligatoria formulación los Proyectos de Urbanización para desarrollo del Plan, de manera que permitan su ejecución efectiva, las determinaciones del Plan Parcial son de aplicación directa e inmediata.

3.-Se podrá efectuar, la tramitación conjunta y simultánea del Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización sin perjuicio de su condicionamiento a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

### Art.8. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1.-Los Proyectos de Urbanización constituyen los instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas por el Plan Parcial de conformidad con los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.-El ámbito del Proyecto de Urbanización es el de la totalidad del Plan Parcial, sin perjuicio de la propuesta de etapas de ejecución y división en fases que pueda comportar, ni que la realización de determinadas obras pudiera acometerse en función de la situación actual de la finca.

3.-Los Proyectos de Urbanización contendrán los proyectos necesarios para la realización de las obras de urbanización, viarios, jardinería y plantación de árboles en zonas libres, de cesión obligatoria y gratuita, según ha quedado establecido en el contenido del Plan Parcial.

4.-La iniciativa para la formulación del Proyecto de Urbanización será de carácter privado.

### Art.9. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.-Se autoriza la formulación de Estudios de Detalle con carácter optativo en el sector objeto de planeamiento.

2.-Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan Parcial, sin que puedan reducir las superficies destinadas a Dotaciones Comunitarias o espacios libres originar aumentos de Volumen, incrementos de densidad de población, ni alteración de los usos fijados por el Plan Parcial.

## CAPITULO 3. GESTIÓN DEL PLAN.

### Art.10. EJECUCION DEL PLAN.

La iniciativa para la ejecución del Plan Parcial corresponde a los propietarios del sector en los términos previstos en los textos legales vigentes y en los que determinan las Normas Subsidiarias del Municipio y las normas urbanísticas del presente Plan Parcial.

### Art.11. POLIGONOS DE ACTUACION.

1.-El Plan Parcial delimita un Polígono de Actuación que se grafía en el plano correspondiente según lo dispuesto en el Art. 36 Apartados 1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.-El Polígono de Actuación constituye el ámbito económico territorial para la distribución justa y

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

equitativa entre los propietarios afectados por los beneficios y cargas derivados del Plan Parcial.

3.-El Polígono de actuación se ha fijado con el objetivo de repartir los costes de urbanización y de cesiones públicas entre los propietarios, en proporción a los derechos urbanísticos respectivos, así como para ajustar la configuración de las parcelas a las determinaciones del Plan Parcial.

Art.12. ÁMBITO, OBJETIVOS, CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DEL POLIGONO.

1.-Ámbito. El ámbito del Polígono es coincidente con el del Plan Parcial, con una extensión de 88.625 m<sup>2</sup>.

2.-Objetivos.

- a) La distribución justa y equitativa de las cargas de urbanización.
- b) La cesión de suelo correspondiente a los sistemas fijados en la legislación vigente y el propio Plan Parcial.
- c) El cumplimiento global de los objetivos expuestos en la Memoria del Plan Parcial.

3.-Características.

CALIFICACION	SUPERFICIE		SUELO DE CESION	SUELO A URBANIZAR	TECHO PRIVADO MAXIMO
Denominación	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Residencial A	34.027,00	38,5			10.208,10
Residencial B	19.534,00	22			13.674,00
Residencial C	2.250,00	2,4			1.000,00
Comercial	2.282,00	2,5			685,00
Total aprovechamiento privado					26.588,00
Viarío	20.843,00	23,5	20.843,00	20.843,00	
Parques y Jardines	7.835,00	9	7.835,00	7.835,00	
Juegos de niños	1.022,00	1,15	1.022,00	1.022,00	
Equipamiento	832,00	0,95			250,00
Total	88.625	100	31.344,00	29.680,00	26.588,00

CALIFICACION	PLAN PARCIAL				MODIFICACION		
	SUPERFICIE NETA m <sup>2</sup> Suelo	EDIFICABILIDAD NETA			SUPERFICIE NETA m <sup>2</sup> Suelo	%	EDIFIC. m <sup>2</sup> Real
		%	m <sup>2</sup> Techo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Residencial A	34.027,00	38,5	10.208,10	0,30	35.204,18	38	9.028,04
Residencial B	19.534,00	22	13.674,00	0,70	18.759,55	22,5	7.678,24
			24.903,00		53.963,73	60,5	16.706,28

Índice de edificabilidad neta: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Índice de edificabilidad bruta privada: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coefficiente de cargas de cesión : 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coefficiente de cargas de urbanización : 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4.-Determinaciones.

1. Sistema de Actuación: Compensación.
2. Plan de Etapas: Etapas de cuatro años.
3. Cargas de urbanización: Las correspondientes con los Sistemas siguientes: viario, parques y jardines y juegos de niños.

Art.13. PROYECTO DE COMPENSACION.

El Polígono delimitado se ejecutará mediante la formulación y aprobación del correspondiente proyecto de compensación de conformidad con lo establecido en los Art. 172 a 174 del

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

Reglamento de Gestión Urbanística y Art. 151 al 157 de la Ley del Suelo.

Art. 14. ACTUACION POR EL SISTEMA DE COMPENSACION.

1.-Se define el Sistema de Compensación regulado en los Art. 149 al 151 de la Ley del Suelo y Art. 157 a 160 del Reglamento de Gestión Urbanística, como el sistema preferente para la ejecución del Plan Parcial.

2.-Los propietarios de las fincas constituirán una Junta de Compensación según lo dispuesto en los Art. 151 al 153 de la Ley de Suelo y Art. 161 a 171 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyas funciones serán las prescritas en la legislación vigente.

Art.15 CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS.

La conservación de las obras de urbanización una vez entregadas por la Junta de Compensación, corresponderán al Ayuntamiento. No obstante y aunque no esté previsto en el Plan Parcial, los propietarios podrán constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Art.16. DEFINICION.

El presente Plan Parcial califica el suelo en sistemas y zonas. Los sistemas son suelos que presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento del sector. Las zonas son los suelos sometidos a un régimen uniforme, a partir de unos usos dominantes y compatibles y unas intensidades de estos usos pormenorizados.

Art.17. DELIMITACION DE ZONAS Y SISTEMAS.

El Plan Parcial delimita en el plano correspondiente los suelos destinados a los diferentes sistemas y zonas.

Art.18. DIVISION ZONAL.

La superficie del Plan Parcial se divide en los siguientes sistemas y zonas:

SISTEMAS:

- Sistema Viario
- Parques y Jardines Urbanos (Ordenanza 1)
- Juegos de Niños (Ordenanza 2)
- Dotaciones comunitarias.

ZONAS.

- Residencial A (Ordenanza 6A)
- Residencial B (Ordenanza 6B)
- Residencial C (Ordenanza 4)
- Comercial (Ordenanza 5)

CAPITULO 2 DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN Y USOS.

Art. 19. TIPOS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Se dan dos tipos de ordenación de la edificación física de las zonas, el primero de ellos de edificación adosada correspondiente a la Zona Residencial B y en el resto de zonas el de

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

edificación aislada Zona Residencial A, quedando reguladas básicamente por la edificabilidad, la ocupación máxima de la parcela, las distancias mínimas a los límites de parcela y la altura máxima.

#### Art.20. USOS.

1.-En función de su adecuación a cada sector del suelo y a las finalidades de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos.

Se consideran prohibidos todos aquellos usos que no figuren expresamente como permitidos, dominantes o compatibles.

2.-Por su relación mutua, los usos son compatibles o incompatibles respecto a los usos dominantes. Los usos permitidos por el Plan Parcial cumplirán sistemáticamente la condición de compatibilidad.

### TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION Y USOS.

#### CAPITULO 1. DESCRIPCIONES COMUNES.

#### Art. 21. PARÁMETROS REGULADORES.

Los parámetros reguladores del sistema de ordenación para la edificación serán los siguientes: Alineaciones, Retranqueos, Fondo edificable, Alturas (de edificio, de cornisa, libre), Plantas (baja, semisótano), Altura máxima, Solar, Superficie (edificable, edificada), Patios, Viario, Espacio libre exterior, Edificabilidad.

La definición de cada uno de estos parámetros es la que viene expresada en las Normas Subsidiarias del municipio.

Para los parámetros no definidos, el Plan Parcial determina los artículos siguientes:( Art. 22, 23, 24 y 25).

#### Art.22. ALTURA UTIL.

La altura mínima útil en cualquier planta será de 2,50 m contados desde la cara superior de suelo a cara inferior de techo, excepto en sótano y garaje privado que podrá ser de 2,10 m. En las habitaciones con dobles alturas, éstas se podrán compensar sin que lleguen a ser menores de 2,20 m.

#### Art.23. SOTANO.

El límite de plantas de sótano no sobrepasará de un sólo nivel o el equivalente a tres metros por debajo de la rasante del terreno en el punto más alto de contacto con la edificación, respecto a dicho terreno.

#### Art.24. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Únicamente se podrán construir en planta baja con una altura reguladora máxima de 3 m.

1.-Los cerramientos que tengan por frente cualquier espacio público estarán contruidos con muros de materiales opacos con una altura entre 0,80 m y 1,40 m. A partir de ese punto hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m serán de elementos huecos tales como celosías, mallas con soportes o vegetales.

Incluso hasta la altura de 2,00 m se podrán levantar mochetas macizadas de hasta 0,40m de lado, que garantizarán rigidez a los cerramientos. Las mochetas se distribuirán de forma proporcional.

2.-Los cerramientos de separación entre parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2,00 m y estarán contruidos por muro opaco de arranque de 0,40cm y sobre estas mallas metálicas que

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

podrán cubrirse con elementos vegetales. Podrán utilizarse además sólo mallas metálicas instaladas sobre soportes. Las mallas podrán ser de mallas de simple torsión o mallas rígidas.

Ningún tipo de cerramiento podrá constituir obstáculo a las escorrentías naturales del terreno.

#### Art.25. ADAPTACION TOPOGRAFICA AL TERRENO.

1.-El perfil natural del terreno se respetará y los movimientos de tierras serán los mínimos posibles.

2.-Cuando por razón de las obras a realizar se tenga que modificar el perfil natural del terreno, se hará según las condiciones siguientes:

##### 2.1 Muros de Contención:

a) Los muros de contención de tierras en los límites de parcela no sobrepasarán en ningún punto una altura superior a 1,50 m por encima y 1,80 m por debajo de la cota natural del terreno.

b) Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar por la parte vista 1,70 m de altura.

##### 2.2 Terrazas:

a) La plataforma de nivelación en los límites de parcela no podrá situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 1,80 m por debajo de la cota natural de este límite.

b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela (a excepción del sótano), se dispondrán de manera que no excedan un talud ideal de pendiente, es decir de relación 1:3 (altura: base) trazados desde los límites de parcela de acuerdo con lo establecido en el punto anterior, 2.1.

3.-En la presentación de los proyectos para la obtención de licencia, se exigirá, además del plano topográfico del terreno, alzados y secciones dados por el límite de la parcela que muestren los perfiles natural y modificado del terreno y la proyección de la edificación.

#### Art.26. VEGETACION.

1.-Los espacios libres del interior de las parcelas estarán destinados al mantenimiento de la estructura del paisaje y los ejemplares protegidos de arbolado.

2.-Cuando se trate de la formación de jardines podrán plantarse aisladamente especies vegetales propias de jardín, siempre que no perjudiquen a la vegetación de la zona.

3.-En la presentación de los proyectos para la obtención de licencia, se expresará el estado actual de la vegetación y la jardinería prevista, con el detalle gráfico de las plantaciones y los árboles existentes y con expresión del nombre, talla y situación de los mismos en el solar.

#### Art.27. SERVICIOS URBANISTICOS.

El presente Plan Parcial, contiene la previsión y ordenación general de las infraestructuras de los servicios urbanísticos y establece para ellos las necesarias reservas de suelo, canales de paso y servidumbres. Los elementos necesarios para el buen funcionamiento de la urbanización podrán ubicarse, previa autorización municipal en cualquiera de los sistemas, siempre y cuando no molesten a sus usos ni desmerezcan del conjunto urbanizado.

#### Art.28. POZOS, FOSAS, DRENAJES, CISTERNAS Y DESAGÜES.

1.-Ningún propietario de parcela podrá abrir pozos en su propiedad.

2.-Se prohíbe la realización de pozos absorbentes y fosas sépticas. Las aguas residuales se conducirán a la red de saneamiento.

3.- Cuando a causa del movimiento de tierras de una parcela se viertan aguas sobre una o diversas fincas vecinas, el propietario estará obligado a construir una red de drenaje interior a la

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

propia parcela a fin de recoger las aguas de riego y lluvia y conducir las a la red general de saneamiento.

## CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA

### Art.29. VIALIDAD.

1.-Corresponde a la zona denominada Sistema Viario y reflejada en el plano correspondiente del Plan Parcial.

2.-El suelo calificado de Sistema Viario será en todo caso de titularidad pública.

3.-El uso dominante de este Sistema será uso viario. Se admite como uso compatible el de aparcamiento.

### Art.30. ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.

1.-Corresponden a la zona de aparcamiento grafiada en el plano correspondiente, incluida dentro del sistema viario.

2.-Los suelos calificados de sistemas de infraestructuras de servicios viarios serán de titularidad Pública.

3.-El uso dominante es el uso de aparcamiento. Todos los demás usos estarán prohibidos.

### Art.31. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

1.-Corresponden con las zonas Parques y Jardines y Juegos de niños reflejadas en el plano correspondiente del Plan Parcial, y las Ordenanzas 1 y 2 respectivamente.

2.-El suelo calificado como parques y jardines urbanos y juegos de niños será de titularidad pública.

3.-El uso dominante es el de recreo y expansión. Serán usos compatibles aquellos usos y actividades que estén absolutamente vinculados con las funciones de aprovechamiento de los espacios libres colectivos.

4.- Se admiten los elementos e instalaciones al aire libre coherentes con su uso específico: Juegos infantiles, Pérgolas, Cenadores, Miradores, etc u otras construcciones asimilables a mobiliario urbano y que no sobrepase el 5% de la superficie.

5.-No se admiten edificaciones en la zona.

### Art.32. DOTACIONES COMUNITARIAS.

1.-Corresponden con la zona grafiada en el plano correspondiente del Plan Parcial, y Ordenanza 3.

2.-El suelo calificado como Dotación Comunitaria será de titularidad pública.

3.-El uso dominante es el de Dotación Comunitaria siendo usos compatibles el Asistencial y Cívico.

4.-Condiciones de la Edificación:

a) Superficie mínima de parcela: 800 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad neta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Ocupación máxima de la parcela :15%

d)Altura máxima de cornisa : 6 m

e) Número de Plantas: B+1

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

f) Separación respecto a linderos : 8 m al frente 5m al resto

5.-Otros parámetros:

a) Áticos: Los áticos que se eleven por encima del Primer Piso (planta inmediata a la planta baja) y se sitúen bajo las pendientes de cubierta no podrán ser habitables.

Art.33. RESIDENCIAL.

1.- Corresponde a las zonas Residencial A, Residencial B y Residencial C en Patrimonio Arquitectónico, grafiadas en el plano correspondiente del Plan Parcial, Ordenanzas 6A, 6B y 4.

Residencial A: Residencial aislada.

Residencial B: Residencial adosada.

Residencial C: Residencial en edificio singular protegido.

2.-Usos:

Uso dominante Vivienda unifamiliar

Usos compatibles:

- Educativo,
- Religioso,
- Deportivo – Cívico,
- Cultural,
- Restauración.

Art.34. RESIDENCIAL A. Aislada.

1.- Corresponde a la Ordenanza 6A del plano correspondiente del Plan Parcial.

2.-Condiciones de la edificación.

- a) Superficie mínima de parcela: 600 m<sup>2</sup>
- b) Longitud mínima de fachada de parcela: 19 m
- c) Diámetro de la circunferencia inscribible en la parcela: 16 m
- d) Edificabilidad neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Ocupación máxima de la edificación: 33%
- f) Altura máxima de cornisa: 6 m
- g) Número de plantas: B+1
- h) Separación mínima de la edificación a los linderos: 8m al frente 5 m al resto.
- 1) Superficie máxima de parcela: 900 m<sup>2</sup>

3.-Otros Parámetros.

a) Áticos.

Los áticos que se eleven por encima del Primer Piso (planta inmediata a la planta baja) y se sitúen bajo las pendientes de cubierta podrán ser habitables siempre que la altura mínima de la zona habitable sea de 1,80 m y la altura media de la zona habitable de ático sea 2,40 m.

b) Garajes.

Son obligatorios en el interior de cada parcela. Su uso corresponderá exclusivamente al usuario de cada vivienda. Si se encuentran situados bajo rasante no consumirán edificabilidad.

c) Edificios auxiliares.

Sólo se admiten los garajes y aquellos otros que sean complementarios y coherentes con el uso de jardín. Estos edificios deberán respetar las separaciones fijadas respecto a los linderos y en ningún caso superarán una altura de 3 m. Sus superficies se contabilizarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas.

d) Edificación máxima por unidad de parcela.

Cuando por la unión de dos parcelas en esta zona se superen los 900 m<sup>2</sup> de superficie, la

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

edificación máxima queda limitada por la edificabilidad máxima correspondiente a 900 m<sup>2</sup> de parcela, es decir 297 m<sup>2</sup> construidos.

e) Ampliación del volumen construido.

Toda reforma, ampliación de la edificación o cierre de porches deberá ajustarse a las condiciones de la edificación establecidas en este artículo. Sus superficies se contabilizarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas.

Cuando se aporten nuevas superficies tanto habitables como de otros usos, las propuestas requerirán de la presentación del proyecto de ejecución para la obtención de la licencia de obras.

Art.35. RESIDENCIAL B. Adosada.

1.-Corresponde a la Ordenanza 6B del plano correspondiente del Plan Parcial.

2.- Condiciones de la edificación.

a) Superficie mínima de parcela: 600 m<sup>2</sup>

b) Longitud mínima de fachada de parcela: 19 m

e) Diámetro de la circunferencia inscribible en la parcela: 19 m

d) Edificabilidad neta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

e) Ocupación máxima de la edificación: 33%

f) Altura máxima de cornisa: 6 m

g) Número de plantas: B+1

h) Separación mínima de la edificación a los linderos: 8m al frente 5 m al resto, salvo en los casos de parcelas pareadas.

i) Superficie máxima de Parcela 900 m<sup>2</sup>

3.-Otros Parámetros.

a) Áticos.

Los áticos que se eleven por encima del Primer Piso (planta inmediata a la planta baja) y se sitúen bajo las pendientes de cubierta podrán ser habitables siempre que la altura mínima de la zona habitable sea de 1,80 m y la altura media de la zona habitable de ático sea 2,40 m.

b) Garajes.

Son obligatorios en el interior de cada parcela. Su uso corresponderá exclusivamente al usuario de cada vivienda. Si se encuentran situados bajo rasante no consumirán edificabilidad.

c) Edificios auxiliares.

Sólo se admiten los garajes y aquellos otros que sean complementarios y coherentes con el uso de jardín. Estos edificios deberán respetar las separaciones fijadas respecto a los linderos y en ningún caso superarán una altura de 3 m. Sus superficies se contabilizarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas.

d) Agrupación de Parcelas.

Para la zona Residencial B se recomienda la agrupación de parcelas de dos en dos de forma que se puedan unir viviendas por el lindero común. La parcela doble resultante podrá alojar dos edificios adosados, cada uno de los cuales podrá contener dos viviendas.

e) Ampliación del volumen construido.

Toda reforma, ampliación de la edificación o cierre de porches deberá ajustarse a las condiciones de la edificación establecidas en este artículo. Sus superficies se contabilizarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas.

Cuando se aporten nuevas superficies tanto habitables como de otros, las propuestas requerirán de la presentación del proyecto de ejecución para la obtención de la licencia de obras.

Art.36. RESIDENCIAL C.

1.-Corresponde a la Ordenanza 4 del plano correspondiente del Plan Parcial. Se ubica sobre el

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

conjunto existente de Casona y Torre que queda calificado como Patrimonio Arquitectónico a conservar.

2.-Condiciones de la edificación.

La edificación existente no podrá en ningún caso incrementar su volumen y las obras permitidas serán las que se fijan en los siguientes puntos.

3.-Condiciones de los tipos de obra permitidos

a) En obras de restauración los elementos habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores del edificio que sea congruente con su calidad y uso.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase antes de sufrir modificaciones de menor interés.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto externo del edificio, así como la disposición general de sus elementos estructurales y de conexión interna.

4.-Las obras permitidas en el conjunto de Casona y Torre de los Alvear serán según lo dispuesto en el anterior epígrafe las siguientes:

a) Obras de restauración

b) Obras de conservación

c) Obras de consolidación

d) Obras de acondicionamiento

e) Obras exteriores de reforma, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.

f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

Art.37. COMERCIAL.

1.-Corresponde con la zona grafiada en el plano correspondiente del Plan Parcial, Ordenanza 5.

2.-El suelo calificado como comercial será de titularidad privada.

3.-El uso dominante es el de Comercio, siendo sus usos compatibles: Restauración, Cultural, Cívico, Deportivo y Religioso.

4.-Condiciones de la Edificación.

a) Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>

b) Edificabilidad neta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

e) Ocupación máxima de la parcela :15%

d)Altura máxima de cornisa : 6 m

e) Número de Plantas: B+1

f) Separación respecto a linderos: 5 m al frente 3m al resto.

5.-Otros parámetros:

a) Áticos.

Los áticos que se eleven por encima del Primer Piso (planta inmediata a la planta baja) y se sitúen bajo las pendientes de cubierta podrán ser habitables siempre que la altura mínima de la zona habitable sea de 1,80 m y la altura media de la zona habitable de ático sea 2,40 m.

b) Garajes.

Son obligatorios en el interior de cada parcela. Su uso corresponderá exclusivamente al usuario de cada vivienda. Si se encuentran situados bajo rasante no consumirán edificabilidad.

c) Edificios auxiliares.

Sólo se admiten los garajes y aquellos otros que sean complementarios y coherentes con el uso de

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

jardín. Estos edificios deberán respetar las separaciones fijadas respecto a los linderos y en ningún caso superarán una altura de 3 m. Sus superficies se contabilizarán a efectos de edificabilidad y ocupación máximas.

Bilbao, 12 de marzo de 2015.



Arq. Omar Benítez Rdz.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1.-Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan Parcial que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, quedarán en situación de Fuera de Ordenación.

2.-En las edificaciones en situación de Fuera de Ordenación, construidas con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, no contempladas en ninguno de los artículos de la Normativa, no podrán realizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen ni de modernización. Solo se podrán llevar a cabo obras de demolición de aquellos elementos que atenten contra la seguridad e higiene públicas.

#### CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

- En la memoria del Plan Parcial, Normativa. Título I. Capítulo 2. Desarrollo del Plan. Art.8. Proyectos de urbanización. Se establece en el punto 1 que, "Los Proyectos de Urbanización constituyen los instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas por el Plan Parcial de conformidad con los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento."

Por lo cual el Modificado de Proyecto de Urbanización que se redactará será el instrumento que desarrolle todas las determinaciones previstas por esta Modificación del Plan Parcial.

- La Modificación del Plan Parcial que se desarrolla en esta documentación cumple con las exigencias establecidas en el Plan Parcial inicial, de forma que tiene el mismo grado de precisión de éste y su nivel de incidencia en las Normas Subsidiarias no comporta una revisión de las mismas.

- La propuesta de Modificación del Plan Parcial no altera las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre este sector, por lo que no será necesaria la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de sector, de acuerdo a lo que establece en la Parte 4. Normativa, Título I, Capítulo 1 y en particular en el Art.5. Modificación del Plan Parcial.

- La modificación de la conexión entre el tejido vial interior y la carretera por exigencias del Departamento de Carreteras del Gobierno de Cantabria, cambian las relaciones de vialidad establecida.

- El Ayuntamiento ha modificado la calificación de la parcela nº 56, de dotación para uso comercial a equipamiento municipal.

- La Torre-Casona Alvear, es una edificación catalogada por lo que todas las intervenciones y usos estarán orientadas a potenciar su valor patrimonial.

- En el Plan Parcial no hay referencias a las infraestructuras de los servicios de telecomunicaciones y gas. El acceso a la red de agua potable municipal no coincide con la situación por donde discurre el tubo de agua al que se ha realizado el enganche general.

- La red de suministro exterior de electricidad estaba prevista con 2 centros de transformadores y realmente es suficiente la instalación de 1 centro de transformadores.

- En el Art. 27 de Vegetación del Plan Parcial, se plantea que queda expresamente prohibida la tala de árboles según el Plano nº 6, sin embargo se han derribado la mayoría de los indicados como a mantener, debido a su interferencia con los viales y aceras resultantes.

- En el Plano nº 6 del Plan Parcial, se señala que se deberá derribar la edificación denominada como Casa de Camineros. En la actualidad el Ayuntamiento ha rehabilitado y ampliado el volumen de esta edificación y la destina a sede de la Policía Municipal.

VIERNES, 15 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 72

- En el Plano nº 17 del Plan Parcial, se grafía un excesivo arbolado en aceras, que no se ha ejecutado.
- En el Plano nº 18 del Plan Parcial, se grafía un resultado de área urbanizada que no coincide con el resultado real debido fundamentalmente al cambio de tipologías de viviendas.
- La duración real de las etapas de urbanización es de 12 años contados desde el inicio de las obras (1999), sin embargo debido a las interrupciones de obra de 4 años aproximadamente, se considera que las etapas de ejecución se pueden asimilar a los 8 años previstos en el Plan Parcial.
- La Modificación del Proyecto de Urbanización que desarrolla la Modificación del Plan Parcial, se adaptará a los trazados, dimensiones, proporciones, perfiles, cotas, etc., contenidos en la documentación gráfica del mismo.  
La tolerancia admitida por el Plan Parcial en lo que se refiere tanto a Sistemas como a Zonas una vez que se contraste la documentación con la realidad no podrá sobrepasar el +/- 5%.
- El Modificado del Proyecto de Urbanización desarrollará pormenorizadamente todos los aspectos del diseño urbano con el único fin de obtener la máxima idoneidad y racionalidad en las obras. Resolverá ampliamente a través de la documentación gráfica y escrita, las obras a ejecutar.
- Se tiene en cuenta la existencia de un elemento de planificación Supramunicipal relativo a las mejoras y cambios de las infraestructuras territoriales consistente en el Colector Interceptor General de Noja y Arnuelo, del Saneamiento General de las Marismas de Vitoria y Joyel ejecutada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y que atraviesa el subsuelo de la urbanización bajo la calle nº 6.
- El actual PGOU de Arnuelo en su Aprobación inicial de fecha 20 de diciembre de 2011, BOC. 28.12.2011, clasifica el ámbito del SUA-17, como Suelo Urbano Consolidado: AO1, Residencial según régimen urbanístico existente. Por tanto se mantienen en vigor las determinaciones del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y por tanto la Modificación del Plan Parcial y la Modificación del Proyecto de Urbanización tienen la cobertura jurídica y urbanística con las mismas garantías.
- La innecesidad de la modificación del Proyecto de Compensación, puesto que no se afecta en modo alguno, la propia delimitación de las parcelas de reemplazo, distribuidas por manzanas como ya se ha indicado precedentemente, ni las propias subparcelas inherentes a cada manzana, las cuales han sido objeto de la propia declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal, en su día, otorgada por la promotora originaria "Los Tordos, S.A."
- Se adjuntará a este documento la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal. Constitución de Normas de Comunidad, otorgada por "Los Tordos, S.A.", ante la fe del Notario de Bilbao. Ignacio J. Gomeza Eleizalde, con fecha 9 de Marzo de 2.005, al número 431 de su Protocolo.

Bilbao, 12 de marzo de 2015.



Arq. Omar Benítez Rdz.