7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2014-3036 *Corrección de errores a anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 36 de 21 de febrero de 2014 de aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector 8 del Suelo Urbanizable Delimitado en Soto de la Marina. Expediente 53/351/04.*

Advertido error en el anuncio publicado en el BOC número 36, de 21 de febrero de 2014, de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 8 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, en el que se omite el anexo que se cita, se procede a la subsanación del error con la publicación del anexo siguiente.

Santa Cruz de Bezana, 21 de febrero de 2014
El alcalde,
Juan Carlos García Herrero.

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR 8.
AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO 1, SOTO DE LA MARINA.
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MIPLA INVERSIONES, S. L..

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

DICIEMBRE 2013

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR 8.
AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO 1. SOTO DE LA MARINA.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: MIPLA INVERSIONES S. L.

INDICE:

1.- MEMORIA.
2.- PLANOS.
3.- ORDENANZAS REGULADORAS.
4.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.
5.- ANEJOS.

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR 8.
AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO 1. SOTO DE LA MARINA.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.- MEMORIA.

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR 8.
AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO 1. SOTO DE LA MARINA.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA.
APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.- MEMORIA.

1.0.- DATOS GENERALES.

Nombre del Promotor	Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 8, Area de Planeamiento Diferido.
Representada por	MIPLA INVERSIONES, S.L.
Domicilio a efectos de notificación	Paseo Pereda, 27 – 1º. Santander.
Título del Plan Parcial	"APD1. SECTOR 8. SOTO DE LA MARINA".
Planeamiento superior	NORMAS SUBSIDIARIAS
Tipo de Suelo	Residencial, viviendas colectivas**.**
Localización	Al norte del suelo urbano de Soto de la Marina y en el límite entre los municipios de Santander y Santa Cruz de Bezana.
Superficie del ámbito	33.282 m^2.
Superficie con aprovechamiento	32.296 m^2.
Superfície que se urbaniza	44.927 m^2.
Aprovechamiento tipo	**0,46941** m^2/m^2.
Aprovechamiento bajo cubierta	60 %.(No computa).
Edificación máxima en las plantas	15.160 m^2.
Edificación máxima bajo cubierta	4.475 m^2.
Edificación máxima total	19.635 m^2.
Edificación para uso residencial	19.635 m^2.
Edificación para usos compatibles	- m^2.
Densidad máxima inferior a: 19.635 m^2 / 90 m^2/ Ud =	218 Ud.
Nº máximo viviendas	**218** Ud.
Cesión correspondiente al Ayuntamiento	2.945,25 m^2.
Sistema de actuación.	COMPENSACION
Límites	N: parques y jardines PJ/EL, S: suelo urbano con ordenación según Plan Parcial aprobado O.P.P. U2/OPP, E: término municipal de Santander, y O: suelo urbano U1.
Usos	Residencial y usos productivos compatibles.
Tipos de redes viarias	Dos ejes principales o básicos de la vialidad de NN.SS. Un eje de norte a sur, y un eje de este a oeste. Un eje de vialidad para

CVE-2014-3036

	edificación residencial colectiva. Un paseo peatonal en el límite este y norte del sector.
Tipo de edificación	BLOQUES AISLADOS (Ba), MANZANA (M).
Altura máxima	6,5 m.
Nº de plantas máximo	2
División en Unidades de Ejecución	No se prevé.
Cumplimiento de reservas y estándares:	
Espacios Libres (EL)	3.929 m^2. (El mínimo es 20% de 19.635 = 3.927 m^2, según L.S. 2/2.001)
Equipamientos Comunitarios (EC)	3.138 m^2. (El mínimo es 12 % de 19.635 = 2.356,20 m^2, según L.S. 2/2.001) Uso: deportivo aire libre. Edif. Instalaciones auxiliares = 0,02 m^2/m^2.
Aparcamientos privados	197 Ud. (el mínimo es 19.635 / 100 = 196 ud. según L.S. 2/2.001 y se añaden los correspondientes a los equipamientos EC: 0,02 m^2/m^2 x 3.138 m^2 / 100 = 1 ud.)
Aparcamientos públicos	197 Ud. (El mínimo es 19.635 / 100 = 196 correspondientes a los equipamientos EC: 0,02 m^2/m^2 x 3.138 m^2 / 100 = 1 ud.)

Resumen Estudio económico-financiero:

Total Presupuesto Ejecución Material.....	1.234.591,14 €
Total Presupuesto Base de Licitación (Sin IVA)	1.469.163,46 €
Estimación coste Urbanización, Planeamiento y Tasas.....	2.495.616,33 €
Garantía Obras de Urbanización (2 % / 1.774.363,46 €)	35.487,27 €

1.1.- DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES DEL NUEVO ESTUDIO PAISAJISTICO QUE SIRVEN DE BASE PARA LA REDACCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO 2 Y 3. INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ISA Y MEMORIA AMBIENTAL EN EL TEXTO REFUNDIDO 4. DESARROLLO DEL PROBLEMA DEL DESLINDE CON SANTANDER Y CONTINUACIÓN CON LA TRAMITACIÓN. INCLUSIÓN DE CONSIDERACIONES DEL INFORME CROTU Y TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Los análisis de las cuencas visuales efectuados en el denominado Estudio de Integración Paisajística, con la inclusión simulada de las transformaciones a que van a ser sometidas, incluyendo las edificaciones y elementos significativos de la urbanización prevista, señalan la necesidad de disminuir las masas edificatorias tanto en altura como en ocupación y optimizar su posición, especialmente en el efecto barrera. Igualmente se señalan las posiciones y cotas con menor impacto, tanto desde las vías adyacentes, como desde y hacia la costa. El resultado de la observancia de éstos extremos se plasma en la siguiente propuesta. (Texto R. 2 y 3).

Además, con la incorporación de los condicionantes del ISA y Memoria Ambiental (Texto R. 4), se fijan la totalidad de las condiciones que se recogen en la propuesta no solo con alcance a la fase de proyecto sino a la totalidad de la actuación, incluso, posteriormente a la fase de explotación.

CVE-2014-3036

El deslinde con Santander.

Habiéndose cursado el expediente para su informe al Ayuntamiento de Santander, éste comunica su disconformidad con el límite o deslinde entre ambos Términos Municipales, haciendo hincapié en que el válido para ellos es el correspondiente al último reconocimiento efectuado en 1942, de mayor seguridad jurídica que el anterior de 1927, que aporta Bezana.

Con el fin de continuar con la tramitación del Plan Parcial se pide aclaraciones a la Dirección General de Urbanismo de Cantabria, a la que se le remite el siguiente escrito:

*"Jesús Mª López Vela, como Jefe del Equipo Redactor del **Plan Parcial del Sector 8** de las NNSS en vigor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana,*

EXPONE:

1º. Que la tramitación del Plan Parcial, hasta el momento, ha sido:

a). Convenio Previo: *Con fecha 17 de mayo de 2007 se acordó en sesión plenaria del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana la aprobación del convenio previsto en las NNSS por el que los promotores ceden un área de 1,04 Ha como espacios libres al norte del Sector 8 de acuerdo a los requerimientos de las NNSS.*

b). Plan Parcial del SECTOR 8.

- 23 de noviembre de 2004, presentación en el Ayuntamiento del Plan Parcial del Sector 8.
- 5 y 13 de julio de 2004, inicio del trámite de Estimación de Impacto Ambiental.
- 27 de enero de 2005, Resolución para la subsanación de deficiencias.
- 29 de marzo de 2005 se presentó nuevo T.R. del Plan Parcial del Sector 8.
- 15 de abril de 2005, se presentó Informe de Impacto Ambiental.
- 27 de abril de 2005, Resolución para la subsanación de deficiencias.
- 18 de mayo de 2005 se presentó nuevo T.R. del Plan Parcial del Sector 8.
- 28 de abril de 2006, de Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente la que se declara la caducidad del expediente de Evaluación Ambiental.
- 23 de febrero de 2007, Resolución requiriendo la tramitación de la Evaluación Ambiental conforme a Ley de Cantabria 17/2006, así como la rectificación de determinaciones del Plan.
- 22 de marzo de 2007, se aporta Memoria-Resumen del Plan para la nueva tramitación Ambiental.
- 13 de abril de 2007, se presentó nuevo T.R. del Plan Parcial del Sector 8.
- 18 de junio de 2007, se aprueba el Documento de Referencia para el ISA.
- 5 de julio de 2007, se presenta Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- 17 de agosto de 2007, informe favorable de la Dirección General de Costas.
*- 14 de septiembre de 2007, **aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 8.***
- 24 de septiembre de 2007, se rectificó la anterior Resolución ampliando el plazo de información pública (45 días).
- 17 de marzo de 2009, escrito del Director General de Ordenación del Territorio considerando necesario la realización de un ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, así como un nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental y Plan Parcial para atender los requerimientos ambientales.
- 31 de julio y 16 de septiembre de 2009, se presentó T.R. 2 del Plan Parcial del Sector 8, nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental y Estudio de Integración Paisajística.
- 26 de enero de 2010, Resolución para la subsanación de deficiencias.
- 5 de febrero de 2010, se presentó T.R. 3 del Plan Parcial del Sector 8.
*- 26 de febrero de 2010, publicación en el BOC de la **nueva aprobación inicial** y anuncio de nueva información pública.*
- 27 de agosto de 2010, se formula la Memoria Ambiental.

CVE-2014-3036

- 22 de octubre de 2010, se presentó T.R. 4 con los condicionantes del ISA y la Memoria Ambiental.
- Marzo de 2011, el Ayuntamiento de Santander manifiesta su disconformidad con el límite Santander / Santa Cruz de Bezana que consta en la documentación gráfica de las NNSS y del Plan Parcial Sector 8.
- 24 de marzo de 2011, se presentó nuevo T.R. 5, recogiendo los límites municipales deducidos de un reconocimiento de campo sobre los datos del deslinde oficial de 1927.
- 3 de junio de 2011, el Ayuntamiento de Santander comunica su disconformidad con los nuevos límites, remitiéndose a una ulterior restitución consensuada entre los dos Municipios en la que participe el Instituto Geográfico Nacional.
- 17 de septiembre de 2012, se aprueba definitivamente el PGOU de Santander donde, sin perjuicio de lo anterior, se representa como límite entre los dos Municipios el deslinde último efectuado en 1942.

2º. Que, en relación a estas últimas cuestiones sobre los límites municipales y, en consecuencia, los del Sector 8 en su zona Este, tanto si el límite entre los dos municipios es el del deslinde de 1.927 o el de 1942, a los efectos urbanísticos no existe diferencia alguna en tomar uno u otro para la continuación de la tramitación del Sector 8, ya que:

- *las diferencias en la superficie del ámbito del S-8 en una u otra alternativa no tienen incidencia en términos de aprovechamiento pues, dada la condición impuesta por el Estudio Paisajístico, se está muy lejos de agotar el "techo" de 0,55 m2/m2 vigente en las NNSS para éste Sector.*
- *tampoco tienen incidencia en los diferentes estándares legales, que se mantienen dentro de la legalidad.*
- *ya sea una u otra la superficie del ámbito, el límite Este del Sector 8, SIEMPRE SERÁ EL LÍMITE COMÚN CON EL MUNICIPIO DE SANTANDER.*
- *Cualquier variación en el límite, si se produjera por mutuo consenso entre los dos Municipios en el futuro, puede ser fácilmente asumida por sus respectivos planeamientos mediante las usuales técnicas urbanísticas, si así se dispone.*

*3º. Que, dado que en la actualidad el Ayuntamiento de Santander, por razones de seguridad jurídica, da por bueno en su PGOU el deslinde de 1942 por razón de ser el **último efectuado**, sin perjuicio de que pudiese definirse otro en el futuro, la tramitación del Sector 8 puede continuarse igualmente por las mismas razones de seguridad jurídica.*

4º. Conforme a lo anterior, en evitación de ulteriores incidencias que vendrían a añadir más retrasos, se necesita aclaración en los siguientes puntos:

- *La incorporación del deslinde de 1942 como límite entre los dos Municipios y, por lo tanto, como límite sobrevenido por el Este del Sector 8, ¿se consideraría una modificación de planeamiento, según lo estipulado en el Artículo 83.1 de la Ley de Cantabria 2/2001?*
- *Aunque no cambien el aprovechamiento y se mantengan los estándares legales en dotaciones, la alteración formal de la zonificación para adaptarse a los nuevos límites en la zona Este, ¿podría ser considerada como modificación substancial del plan y, por lo tanto, exigir nueva tramitación?*

Por todo ello,

SOLICITA:

Se dé curso a la presente consulta y, si es posible a la mayor brevedad, se conteste a los puntos interesados, si procede.

La respuesta de la Dirección General es:

CVE-2014-3036

GOBIERNO de CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

GOBIERNO de CANTABRIA 06 NOV 2012 Hora: ... Nº de registro E/8/4704

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

En relación con la consulta formulada por Vd, respecto del Plan Parcial del sector 8 de Santa Cruz de Bezana, se solicita de esta Dirección General informe respecto de dos cuestiones:

- La incorporación del deslinde de 1942 como límite entre los municipios de Santander y Santa Cruz de Bezana, y por tanto, como límite sobrevenido por el este del citado sector 8, ¿se consideraría una modificación de planeamiento, según lo estipulado en el artículo 83.1 de la Ley de Cantabria 2/2001?
- Aunque no cambie el aprovechamiento y se mantengan los estándares legales en dotaciones, la alteración formal de la zonificación para adaptarse a los nuevos límites en la zona Este ¿podría ser considerada como modificación sustancial del plan y, por lo tanto, exigir una nueva tramitación?

Para dar una adecuada respuesta a las cuestiones planteadas, se hace preciso, como por otro lado se contiene en la propia consulta, efectuar un breve repaso del trámite seguido por el Plan Parcial, que después de ser aprobado inicialmente por el Pleno en 14 de septiembre de 2007, inicia un trámite ambiental que determina una nueva aprobación inicial en febrero de 2010, y tras la elaboración de la correspondiente memoria ambiental, se presenta en el Ayuntamiento en octubre del mismo año el documento para su aprobación provisional.

Solicitado informe del Ayuntamiento de Santander, se manifiesta por éste su disconformidad con el límite entre los dos municipios que figura en el Plan Parcial, ya que si bien tanto éste como el propio Plan General contienen los del deslinde efectuado en el año 1927, el Ayuntamiento de Santander considera que el correcto es el posterior de 1942, como así por otro lado recoge en la última exposición pública de su Plan General de Ordenación Urbana.

De esta forma, nos encontramos con un planeamiento general en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana que teóricamente clasifica unos terrenos que según el deslinde de 1942 pertenecen al Ayuntamiento de Santander, planteando la primera pregunta si ello debe considerarse una modificación del planeamiento según lo dispuesto en el artículo 83.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

La respuesta debe ser negativa, desde el momento en que como señala el artículo 43 de la citada Ley, el Plan General (o en el caso de Santa Cruz de Bezana, las Normas Subsidiarias), es el instrumento de ordenación integral de todo el término municipal, es decir, no pueden quedar zonas exentas de dicha ordenación, y en el presente caso, la ordenación del municipio sigue siendo completa, ya que si se da como válido el deslinde de 1942, el municipio ve automáticamente reducida

CVE-2014-3036

su extensión y por tanto no hace falta incorporar una nueva clasificación y calificación de suelos.

Y por lo que respecta a la segunda cuestión, conviene en primer lugar precisar desde el punto de vista jurisprudencial, cuándo nos encontramos ante una modificación sustancial del Plan que obligue a la apertura de un nuevo trámite de información pública, citando al efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 14 de noviembre de 2005, dictada en el recurso nº 820/2003, en la que se dice:

"OCTAVO.- (...) El concepto de modificaciones substanciales, se encuentra delimitado en las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero (RJ 1996, 1647) y 23 de abril ambas del año 1996 (RJ 1996, 3267), en las que se sienta el criterio de que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura y, «a contrario sensu», no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial dibujado.

Si a lo largo del procedimiento de elaboración del plan se produce una «modificación sustancial» en su contenido, la legislación del suelo obliga a repetir el trámite de información pública, so pena de declarar su invalidez

Esta modificación sustancial del proyecto puede producirse, bien como consecuencia de la información pública subsiguiente a la aprobación inicial, bien con ocasión del examen del proyecto por el órgano encargado de su aprobación definitiva, al observar algunas deficiencias que desee alterar, disponiendo el artículo 132.3.b) del RP, que «Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la Entidad, a la aprobación definitiva».

NOVENO.- Y ya se ha expuesto con anterioridad en la presente Resolución Judicial concordé con el criterio mantenido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 9234) que «la importancia trascendental del planeamiento reclama una legitimación democrática que, en su caso, hará necesaria una reiteración de la información pública»; aunque es necesario precisar que la reiteración resulta necesaria cuando «las modificaciones introducidas merezcan la calificación de sustanciales –artículo 132.3 b) del Reglamento de Planeamiento–». La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1999 (RJ 1999, 3406) de igual modo motiva que el trámite de información pública «sólo es necesario cuando en el trámite de aprobación definitiva del Plan se introducen modificaciones en él, con respecto a lo que fue objeto de Aprobación Provisional, que suponen una modificación esencial en la concepción, desarrollo y finalidades del Plan provisionalmente aprobado»; reiterado en la Sentencia del mismo Alto Tribunal de 15 de junio de 1999 (RJ 1999, 5541) al manifestar que «... después de la Aprobación Provisional, la nueva información pública sólo es necesaria cuando se introducen en la Aprobación Definitiva modificaciones sustanciales que comportan un cambio esencial en el planeamiento provisionalmente aprobado».

DÉCIMO.- Continuando con la jurisprudencia referente a las modificaciones introducidas en el planeamiento la Sentencia de 28 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 9234) mantiene que el concepto de la sustancialidad es un concepto jurídico indeterminado a definir en cada caso atendiendo al contenido de las modificaciones,

CVE-2014-3036

GOBIERNO de CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Rampa de Sobleda, s/n Planta 6ª 39008 Santander

a su trascendencia para el modelo territorial trazado y al aspecto, discrecional o reglado, afectado, deviniendo pues, que deberá respetarse por la Administración y cumplirse la Ley.

Ese concepto jurídico indeterminado de «cambio sustancial» ha sido precisado en una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, así entre otras la Sentencia de 27 de abril de 1999 (RJ 1999, 3094) , que lo delimita así: «la nueva información pública sólo tendrá lugar cuando las modificaciones introducidas supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren, por tanto, de una manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, quedando por ello afectado de igual manera el modelo territorial dibujado en el mismo (sentencias de 15 de julio [RJ 1995, 5855] y 22 de mayo de 1995 [RJ 1995, 3807) y 16 de diciembre de 1993 [RJ 1993, 9642] , entre otras muchas), sin que el mero hecho de que se altere la superficie afectada implique una modificación sustancial, que sólo tendrá lugar cuando dada la superficie afectada o su intensa relevancia dentro de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, venga a alterar seriamente el modelo territorial elegido (sentencia de 11 de octubre de 1995 [RJ 1995, 7761] y 23 de junio de 1994 [RJ 1994, 5339])».

De todo lo que antecede y siguiendo el criterio mantenido por el Tribunal Supremo, solo pueden considerarse modificaciones sustanciales del Plan, aquellas que computan un nuevo modelo de planeamiento y que supongan un cambio sustancial en la concepción del planeamiento inicialmente ideada. Y para su apreciación es necesario probar, que las alteraciones producen ese efecto enunciado, es en suma la alteración del planeamiento alegada por el recurrente lo que se discute por las partes en litigio."

Esta sentencia fue confirmada por el TS en su sentencia de 14 de febrero de 2011, recaída en el recurso de casación nº 225/2006, afirmando que "esa exposición de la Sala de instancia resulta enteramente respetuosa con la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, de la que la propia sentencia hace un acertado resumen que nos exime de nuevas citas (se ocupan de ello, en particular, los fundamentos octavo, noveno y décimo de la sentencia recurrida). Sólo añadiremos una mención a nuestra sentencia de 9 de diciembre de 2008 (RJ 2009, 458) (casación 7459/04) en la que se hacen diversas consideraciones sobre la vinculación del trámite de información pública que aquí examinamos con el derecho de audiencia y participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten (artículo 105 .a/ de la Constitución)".

En definitiva, esos son los parámetros jurisprudenciales que habrán de tenerse en cuenta a la hora de valorar el alcance de lo que se entiende por modificaciones sustanciales, y que lleva a la conclusión de que la respuesta a la segunda de las cuestiones planteadas deba ser igualmente negativa, dado que el ámbito del Plan Parcial se circunscribe al término municipal de Santa Cruz de Bezana, como no podía ser de otro modo, y si bien su superficie se ve reducida como consecuencia de reflejar en la planimetría el deslinde del año 1927, se siguen

CVE-2014-3036

cumplimiento a tenor de lo señalado todos los parámetros urbanísticos de aplicación, y sin que dicha circunstancia, a la vista de la interpretación jurisprudencial, pueda ser considerada como modificación sustancial del Plan que motivara la necesaria apertura de un nuevo trámite de información pública, no apreciando por tanto inconveniente desde los puntos de vista a los que se refiere este informe, de que el Plan Parcial pueda someterse a la consideración del Pleno.

Es cuanto al respecto cabe informar, salvo opinión mejor fundada en derecho, en Santander, a treinta de octubre de dos mil doce.

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPTES CROTU

Fdo.: Fernando José de la Fuente Ruiz

Fdo.: J. Emilio Misas Martínez

Después de lo anterior, corregido el límite Este del Sector y llevado al deslinde de 1942 tomado desde la propia cartografía del PGOU de Santander, se redactó el Texto que fue aprobado por el Ayuntamiento provisionalmente en junio de 2013, obteniendo a continuación el Informe preceptivo no vinculante de la CROTU.

Inclusión de consideraciones del Informe CROTU previo a la aprobación definitiva y texto refundido para Aprobación Definitiva.

El Ayuntamiento, en cumplimiento de las consideraciones de dicho Informe, comunica la necesidad de pedir informes sectoriales a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación a lo dispuesto en el artículo 25.4 del RDL 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a la empresa de suministro eléctrico EON para la evaluación del plan parcial en lo que se refiere a las demandas que pueda formular para el anticipo de las condiciones y obligaciones del promotor en relación a la dotación de suministro eléctrico a este ámbito. Igualmente, se pide que se verifique la total accesibilidad (Ley de C. 3/96) de las parcelas lucrativas, los equipamientos y los espacios libres públicos y que se verifique el cumplimiento de la dotación de aparcamientos previstos en el Plan Parcial (ley de C. 2/2001).

Además, el Ayuntamiento remitió informe municipal justificativo requerido por la CROTU, en relación a la suficiencia del recurso de abastecimiento de agua.
(El texto del Informe Crotu, las comunicaciones del Ayuntamiento y los I. sectoriales pueden verse en el anejo 8 Tramitación).

Con respecto al Informe de Confederación, con la inclusión de condicionado (que se incorpora a las ordenanzas del presente TR), se informa favorablemente el Plan Parcial. Igualmente, la Empresa EON manifiesta que las infraestructuras eléctricas generales tienen capacidad suficiente para atender la demanda prevista por el desarrollo

CVE-2014-3036

urbanístico del Sector, planteando las redes e infraestructuras precisas para este desarrollo, tanto de conexión exterior como de desarrollo interior, aportando datos de valoración económica estimativa. El Ayuntamiento no considera necesario modificar el estudio económico financiero del Plan ya que las valoraciones económicas estimativas previstas en este informe son inferiores a la valoración ya estimada en el Plan Parcial (1.400 €/vivienda para el refuerzo exterior de conexiones eléctricas). No obstante, se introducen en el TR las indicaciones técnicas del informe y su valoración, que será alternativa a la ya contenida en el Plan.

En relación a la verificación de la total accesibilidad (Ley de C. 3/96) de las parcelas lucrativas, los equipamientos y los espacios libres públicos, se han incorporado detalladamente cotas de rasante de todos los accesos tanto a los espacios libres públicos, con mayores precisiones en los caminos e itinerarios, también en los accesos a los equipamientos públicos e, incluso a las parcelas desde la vialidad. Puede comprobarse que las rampas máximas de cualquiera de los accesos, paseos y caminos resultan adaptadas a la Ley. El caso concreto del tramo de unos 40 metros de la calle denominada "Eje 1" (**calle municipal existente**) en el que se supera en el eje de la calzada la pendiente máxima del 6 %, se corrige en las aceras del borde propio de la urbanización del S-8, mediante el artificio de la variación de la sección tipo, con un tramo (el oeste) con los aparcamientos en pendiente hacia un caz que separa la calzada de los aparcamientos y otro tramo (este), con los aparcamientos en continuación de la pendiente de la calzada, tal como puede verse en el correspondiente detalle de cotas de rasante del plano de justificación (nº 9.3).

Por último, la suma de aparcamientos dispuestos en el Plan Parcial que ha sido señalada como insuficiente (falta de 6 aparcamientos) en el Informe final CROTU, asciende a 197, cumpliendo así la Ley del Suelo, tal como puede verse en el correspondiente plano de justificación (nº 9.3).

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2013, han ido incorporándose al documento los diferentes informes y determinaciones para componer el presente Texto Refundido para la Aprobación Definitiva.

1.2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES PREVIAS VINCULANTES.

Como en la anterior exposición, el objetivo que se busca con el desarrollo del Plan Parcial es la mejora del borde urbano en esta zona, en la franja norte de Soto, en la que se hace presente la proximidad a la costa, atendiendo especialmente a sus características morfológicas, que permitan simultáneamente la concreción del límite urbanizado, el enmascaramiento de la edificación y la adecuada permeabilidad. El modelo tipológico elegido a tal fin es el de vivienda colectiva, con un notablemente bajo índice de ocupación, con abundantes espacios libres públicos y privados, especialmente del lado de la mar. La definición de detalle de la posición, elevación y orientación de los edificios, de la localización, tratamiento y tipo de especies para las plantaciones de los espacios libres, de las características de la vialidad (especialmente de la nueva), de los peatonales, etc., resulta del Estudio Paisajístico vinculante y de las condiciones impuestas por el ISA y la Memoria Ambiental, según el condicionado de las NN.SS. En el desarrollo del Sector 8, se asumen las determinaciones que, para este ámbito, impone la Ley del Plan de Ordenación del Litoral.

CVE-2014-3036

1.3.- VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

En el artículo 6.15.1.3. de las NN.SS. sobre documentación de los planes parciales y correspondencia con las ordenanzas del suelo urbano se dice que *"la normativa urbanística del Plan Parcial, deberá citar como de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, tanto en sentido general como Normas y Ordenanzas concretas del suelo Urbano que le son de aplicación por correspondencia genérica, salvo limitaciones o variaciones previstas o que se autoricen, en el sentido de que sea el propio Plan Parcial el que las defina. Por lo tanto, no se admitirá normativa en extenso de cuestiones reguladas ya por estas Normas, salvo las citadas excepciones".*

1.4.- SITUACION.

El Sector limita al sur con suelo urbano U2 con ordenación según plan parcial aprobado OPP y, al oeste, con suelo urbano U1 de Soto de la Marina. Al norte, el límite se encuentra en la línea de 500 metros desde la costa. Entre esta línea y el camino existente que discurre por el norte, se sitúa el sistema general de espacios libres (PJ/EL-2), no perteneciente al ámbito del Sector 8, aunque vinculado con él, al estar prevista su obtención mediante convenio a desarrollar y gestionar por el propio sector. Finalmente, al este limita con el término municipal de Santander. El Sector se sitúa en una zona de carácter tranquilo muy adecuada para el uso residencial, marcada por su contacto con el núcleo urbano de Soto, bien situada en cuanto a la red viaria municipal y en cuanto a los accesos a vías de carácter principal.

El Proyecto consiste en la ordenación de detalle del Sector 8 del Suelo Urbanizable delimitado, según se establece en el texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana y los demás documentos de carácter vinculante que le son de aplicación.

El Plan Parcial asume las condiciones y determinaciones previstas en las citadas NN.SS. y, en concreto, la asignación de usos, señalamiento de reservas de suelo para dotaciones, definición tipológica de detalle, tratamiento de la red viaria y de los aparcamientos, redes de infraestructura, cesiones obligatorias al Ayuntamiento y todas las demás determinaciones que prescribe la vigente Ley del Suelo en relación al Planeamiento. El fin de la ordenación es la creación de suelo residencial y otros usos compatibles, según la definición del Suelo Urbanizable Delimitado, de las Normas Subsidiarias, además de la mejora del borde urbano, según se expresa en el punto 1.2.

1.5.- DESCRIPCION DEL TERRENO.

Se trata de terrenos con declives al norte y al sur y pequeñas elevaciones y depresiones de morfología cárstica, en parte también de acción de las aguas superficiales e, incluso, de acción humana. Su uso es actualmente la pradería, con una edificación. No existen masas arbóreas de entidad, ni cultivos especializados o huertas de especial relevancia.

Geológicamente el sector se caracteriza por la existencia de calizas con Alveolinas y Nummulites del Terciario, Paleogeno, Eoceno Inferior Ilerdiense. Desde el punto de vista geotécnico, no parece presentar inconvenientes mayores para los movimientos de tierras, para las canalizaciones previsibles en las obras de urbanización ni para las

CVE-2014-3036

cimentaciones de la edificación aunque, en este caso, deberán efectuarse estudios específicos. A este respecto, véase el informe que obra en la documentación del Plan Parcial, elaborado por D. Jesús Saiz de Omeñaca del Departamento de Ciencias de la Tierra de la Universidad de Cantabria.

1.6.- DESCRIPCION CATASTRAL.

Como puede verse en los planos, el Plan Parcial se extiende sobre parcelas referenciadas en el Parcelario de Rústica. En los listados que se adjuntan puede verse la descripción y características de la propiedad.

1.7.- EXPOSICION SOLAR. EXPOSICION A VIENTOS.

La orientación general facilita la exposición solar. No existen obstáculos al soleamiento. La zona está relativamente bien protegida de los vientos predominantes.

1.8.- CALIDAD AMBIENTAL.

Se trata de una zona de terrenos con aprovechamiento de pastos en los que la actividad tradicional de la ganadería, hoy prácticamente desaparecida, ha conformado el paisaje, al igual que la propiedad, los cultivos, la vegetación, etc. El Planeamiento, a través de la ordenación de usos y de las disposiciones relativas a la disminución de impactos, se ha propuesto integrar la zona en la trama urbana de Soto de la Marina.

La calidad paisajística de la zona es alta, manteniéndose en plenitud los elementos referenciales del paisaje como elevaciones, colinas, masas arbóreas, perspectivas y visuales, pese a la incorporación de la urbanización.

No existe ninguna fuente de producción de ruidos significativos, como no sean las relativas a la circulación vial, para lo que las NN.SS. han dispuesto la colocación de barreras de espacios libres con arbolado, que se consideran suficientes para su mitigación.

No existe en la zona colisión con otros usos que pudieran producir inconvenientes al uso previsto, el residencial. De igual forma, el uso residencial previsto en el Sector no produce incidencia significativa en el medio ambiente.

1.9.- VALORACION SOCIOECONÓMICA.

El Planeamiento propone para la zona la constitución de un entramado de tipo residencial de baja densidad. La zona fue considerada a tal efecto como adecuada por el Plan, por ofrecer excelentes comunicaciones, líneas de transporte público de viajeros, etc., por lo idóneo de su situación en relación a la costa (entre 0,5 y 3 Km. de distancia a las playas de Arnía, San Juan de la Canal, Virgen del Mar, etc.), sin que esto suponga una presión inmediata sobre ella, por su cercanía a todo el sistema residencial - productivo - comercial - de ocio - de servicios - etc., de la comarca de la Bahía, por la importancia y dimensión de los servicios de infraestructura, de los equipamientos, etc. En conclusión, de la estimación de los distintos aspectos relacionados con el desarrollo del Sector, se desprende que la valoración socioeconómica es positiva y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de forma armónica.

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR - 8						
RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 8						
Nº DE ORDEN	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCION	C.P.	POBLACION	TELEFONO
1	Pol.1-362	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
2	Pol.1-122	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
3	Pol.1-124	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
4	Pol.1-125	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
5	Pol.1-123	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
6	Pol.1-126	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
7	Pol.1-127	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
8	Pol.1-128	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
9	Pol.1-134	HROS. LAURA SALAS	La Albericia nº 94	39.012	Santander	
10	XXII (*)	HROS. LAURA SALAS	La Albericia nº 94	39.012	Santander	
11	Pol.1-133	HROS. LAURA SALAS	La Albericia nº 94	39.012	Santander	
12	Pol.1-132	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
13	Pol.1-131	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
14	Pol.1-130	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
15	Pol.1-129	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50

CVE-2014-3036

PLAN PARCIAL SECTOR - 8						
RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS COLINDANTES AL PLAN PARCIAL SECTOR 8						
Nº DE ORDEN	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCION	C.P.	POBLACION	TELEFONO
1	Pol.1-373	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
2	Pol.1-374	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
3	Pol.1-122	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
4	Pol.1-123	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
5	Pol.1-128	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50
6	Pol.1-127	MIPLA	Paseo Pereda nº 27 – 1º	39.004	Santander	942 21 36 36 / 942 36 40 50

(*) ZONA URBANA XXII DEL C. DE RÚSTICA

CVE-2014-3036

1.10.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Al sur del sector se encuentra el contacto con el núcleo urbano de Soto de la Marina, donde se han ido desarrollando en los últimos años diversas actuaciones de viviendas de tipo unifamiliar, en conjunción con las tradicionales.

Las infraestructuras existentes próximas al sector son la Red de abastecimiento municipal, Red de saneamiento municipal de carácter unitario, Red eléctrica de baja y media tensión, Red de Telefónica, Red de Gas Natural y Red de telecomunicaciones.

El abastecimiento existente discurre al sur del sector, en dirección este-oeste y en dirección norte-sur, con diferentes diámetros, pudiéndose encontrar tuberías de fibrocemento de diámetro 175 mm y tuberías de polietileno de 75 mm de diámetro, tal como queda reflejado en los planos.

El saneamiento existente próximo al sector es de tipo unitario y se encuentra situado al sur del mismo, siendo la conducción en dirección este-oeste de 300 mm de hormigón y posteriormente la conducción en dirección norte-sur de 400 mm de hormigón.

La red de Baja Tensión existente discurre al este y sur del sector en dirección norte-sur inicialmente y posteriormente de este a oeste.

La red Teléfonos existente se encuentra al sur del sector en dirección este-oeste, y al este del sector en dirección norte-sur.

La red de Gas Natural existente se encuentra al sur del sector.

La red de telecomunicaciones existente se encuentra también al sur del sector.

1.11.- ACCESOS.

Los accesos van a ser potenciados por la construcción de elementos de control de la circulación en el acceso principal hacia la CA-231. El propio plan desarrolla perimetralmente al mismo los dos ejes recogidos en las NN.SS.. Para el acceso a las edificaciones más interiores se dispone una vialidad que atraviesa el sector inicialmente de sur a norte, para orientarse posteriormente hacia el este.

1.12.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

El presente desarrollo, mejora el borde urbano de Soto de la Marina, estructurando una zona de agregación urbana, con excelentes comunicaciones, itinerarios peatonales, equipamientos y amplias zonas verdes públicas, para uso compartido con las zonas residenciales próximas, caracterizadas todas ellas por la extensión del modelo de construcción residencial de tipo unifamiliar, sin alternativas hasta ahora para los segmentos de población que demandan edificación colectiva. Este sector introduce el modelo residencial colectivo en la zona.

1.13.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los principales criterios manejados en la ordenación del sector son:

- Observancia de las disposiciones del Plan de Ordenación del Litoral (POL).
- Observancia de las disposiciones del Estudio Paisajístico Vinculante (E.P.V.).
- Organización de los ámbitos residenciales respetando la configuración de los elementos existentes tales como, vialidad, accesos, etc.

CVE-2014-3036

- Respeto a las disposiciones de ordenación definidas en las NN.SS. de forma indicativa, especialmente las localizaciones y propósito de los espacios libres, los equipamientos, la vialidad exterior, etc.
- Enriquecimiento del paisaje y reforestación.
- Localización de los Espacios Libres no impuestos en áreas de relevancia, bien orientadas y protegidas de los vientos.
- Definición de vialidad principal y secundaria, con secciones amplias incluyendo mobiliario y plantaciones. Amplia dotación de aparcamientos por encima de los mínimos exigidos.
- Integración de los espacios libres y equipamientos, procurando la mejor accesibilidad, disposición en primera línea, etc., de acuerdo con las determinaciones. Itinerarios y recorridos peatonales en la propia urbanización y entre esta y las zonas aledañas.
- Autonomía del modelo urbano. Creación de zonas de equipamiento de interés para otros usuarios, además de los residentes.

1.14.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ELECCION DE LA SOLUCION DE PLAN PARCIAL.

En el sector 8 de suelo delimitado, se ha diseñado una ordenación encajada entre la vialidad propuesta en la documentación gráfica de las NN.SS., según las determinaciones del E.P.V. Las alternativas estudiadas desde la anterior propuesta han tratado de incorporar, con arreglo a las nuevas exigencias sobrevenidas, los aprovechamientos y tipologías inicialmente previstas para, sucesivamente, desechar aquellas que presentaban impactos sensibles. Así, en el modelo que finalmente se propone, se disponen de forma ligeramente irregular las áreas de movimiento de la edificación residencial en 11 lotes (y la preexistente) de bloques tipo de dos tipos diferentes, orientados y colocados de manera que cumplan con el menor impacto visual, la mayor permeabilidad posible y permitan liberar el máximo posible de suelo, integradas entre las abundantes zonas verdes privadas y públicas, localizándose al noroeste los equipamientos comunitarios. La notable disminución del aprovechamiento previsto inicialmente en beneficio del medio ambiente merece la consideración y, en su caso, la estimación por el Ayuntamiento, en los sucesivos documentos de desarrollo.

1.15.- DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA SOLUCION ADOPTADA Y CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

El Plan Parcial Sector 8, Área de planeamiento diferido 1, propone una distribución de la edificación en 6 lotes edificables, cada uno de ellos con su área de movimiento, a los que se les asignan los usos, la ocupación máxima, edificabilidad máxima, y el número máximo de viviendas, además del número de plantas, altura máxima, etc.. La retícula básica de la vialidad resulta del ajuste de la propuesta en las NN.SS. con carácter indicativo, habiéndose respetado y jerarquizado los ejes principales de rodadura. Siguiendo lo previsto en el condicionado, los Espacios Libres se disponen al noreste del sector, los Equipamientos Comunitarios se encuentran al noroeste del sector. La vialidad, aparcamientos y accesos completan la zonificación del Plan.

CVE-2014-3036

En el cuadro siguiente se describen las distintas zonas que componen el plan, sus especificaciones, justificaciones y las características de cada uno de los lotes en los que se reparte la edificación del Plan.

Características	**m^2**	**%**
Sup. Bruta (ámbito de ordenación)	33.282	100
Sup. Neta (con aprovechamiento)	32.296	97,04
Sup. que se urbaniza	44.927	134,99
Techo edificable Total	19.635	
Aprovechamiento tipo	0,46941 m^2/m^2	
Número máximo de viviendas	218	
Zonificación	**m^2**	**%**
Espacios Libres (EL) públicos	3.929	11,81
Equipamiento Comunitario (EC) público	3.138	9,43
Aceras	1.525	4,58
Vialidad (rodadura y aparcamientos anexos a la vialidad. Uso y dominio públicos)	4.970	14,93
Pequeñas zonas verdes públicas anexas a la vialidad	66	0,20
Parcelas Lucrativas	19.654	59,05
Total dentro del ámbito	33.282	100
Desglose de parcelas lucrativas	**m^2**	**%**
Accesos (titularidad privada y uso público para rodadura y peatonales)	1.510	7,68
Áreas de movimiento	8.340	42,43
Espacios libres privados	9.804	49,88
Total	19.654	100

1.16.- CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES. ANÁLISIS DE INCIDENCIA EN EL PAISAJE Y ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

El paisaje, entendido desde una perspectiva ecológica, es la interacción de suelos, agua, aire, plantas y animales que incluye, en zonas localizadas, la presencia humana. Es, en este contexto, la expresión visual del sistema de relaciones que se dan entre todos los aspectos citados. Esta definición va más allá de la plasmación de elementos específicamente estéticos, como relieve, forma, colores, calidades, etc.

La acción del hombre somete al paisaje a cambios profundos y rápidos, en contraste con las causas naturales, que producen cambios ligeros y lentos.

Dado que el paisaje puede considerarse como un "RECURSO NATURAL", su fragilidad ante la acción humana, debe protegerse, introduciendo en las actuaciones elementos de corrección y enriquecimiento oportunos.

El adecuado estudio de los elementos, formas, líneas, calidades, cuencas visuales, etc., y su relación con los elementos artificiales, constituye un paso fundamental para la necesaria integración del paisaje, en el citado sentido ecológico.

CVE-2014-3036

Debido a la situación del sector 8 dentro del área situada desde la línea de costa al Norte, hasta la carretera autonómica CA-231 (Santander-Liencres) al Sur y, además de lo ya expuesto en cuanto a las determinaciones del E.P.V. citado, es también obligado el cumplimiento de las Normas Adicionales de Protección del Paisaje en suelo urbanizable y no urbanizable de protección común, según exigen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

Se justifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

LOCALIZACION DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres están situados en las posiciones predeterminadas por el planeamiento o concordando con las disposiciones del POL, evitando que la edificación o la urbanización puedan tener un impacto no deseado sobre el paisaje.

Se han dispuesto en las zonas donde existen perspectivas de paisaje abierto, especialmente en la parte sur del sector, enmarcando las edificaciones y perfilando las cuencas visuales existentes.

TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres y zonas verdes públicas se destinan a áreas de recreo arboladas con un tratamiento superficial no natural mínimo.

La pavimentación de estos espacios es prácticamente inexistente, muy por debajo del 20 %, destinándose a sendas peatonales o áreas de juego.

La rasante del terreno, apenas se modifica en todo el sector, adaptándose las zonas verdes a la rasante natural del terreno.

No existen zonas verdes ni espacios libres en contacto con suelos no urbanizables de protección.

Quedan prohibidas en estas áreas públicas, las construcciones auxiliares, así como los cierres de fábrica.

La superficie libre de edificación en parcela privada es de 12.428 m^2, estas zonas se tratarán preferentemente como zonas verdes arboladas y como accesos y aparcamientos privados de uso público. Limitándose la pavimentación en estas al máximo que sea compatible con la utilización de los aparcamientos de uso público, los accesos a garajes, etc.

TRATAMIENTO DE LAS RASANTES.

La rasante natural del terreno apenas sufre variación en todo el sector, no causando incidencia en el conjunto de la zona.

Se ha realizado, con carácter previo, el estudio gráfico comparativo de las rasantes naturales y del proyecto en la urbanización, obteniéndose las soluciones más respetuosas, con apenas modificación de la configuración inicial, evitando las soluciones no deseadas de muros de contención, y evitando la formación de pantallas de edificación frente a áreas de paisaje abierto. La disposición de la edificación, con una cuidadosa adaptación de las distintas alturas permitidas es, por lo tanto, la que resulta del estudio los distintos aspectos ambientales considerados, especialmente del E.P.V..

URBANIZACION. CIERRES DE FINCAS.

La urbanización se ejecuta previendo las condiciones de adaptación y protección del paisaje. Especialmente la plantación a lo largo de la vialidad, que también sirve de protección frente al ruido.

La mayor parte de las áreas de aparcamiento están situadas junto a las zonas verdes públicas y privadas del sector, minimizando de esta forma su impacto, por estar situadas en zonas no expuestas o de paisaje abierto.

CVE-2014-3036

Se utilizan materiales no disonantes o impactantes con el entorno en la pavimentación y el tratamiento de los recorridos peatonales. Los accesos se cifran en 1.531 m^2 y la superficie pavimentada de aceras en 1.669 m^2.

La altura de los cierres de las parcelas privadas, cuando se permitan, se limita a un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admiten cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máxima, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos. Se limitan en las áreas verdes o espacios públicos los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

EDIFICACIÓN.

El acabado exterior de la edificación no se realiza con materiales brillantes, de colores chillones o disonantes con los representativos de la edificación tradicional dominante en el área de influencia. Se dispone un volumen de edificación acorde, de tal modo que no resulten cuencas visuales cerradas ni pantallas continuas de construcción en los paisajes inicialmente abiertos. La edificación se adapta a las condiciones generales del paisaje entorno, buscando la inclusión en la línea del horizonte de forma integrada, observable tanto localmente como un elemento lógico del proceso de conformación del entramado urbano homogéneo, como desde las visuales más características, incorporando además los elementos de texturas y colores (al igual que en los cierres y vegetación) adecuados a ésta identificación, según determina el E.P.V. El diseño seleccionado es el de bloque aislado con zonas de parques y jardines diseminadas entre los distintos edificios. En los planos se expresa las áreas de movimiento con carácter de directriz, es decir, carácter determinante de las condiciones generales, permitiendo en su desarrollo de detalle los ajustes que se justifiquen y se autoricen.

INSTALACIONES. SEÑALIZACION. PUBLICIDAD.

Se prohíbe la instalación de depósitos aéreos de combustible. También queda prohibida la instalación de antenas parabólicas, de radiofonía, etc., en zonas visibles, que puedan distorsionar la percepción de la arquitectura o el paisaje existente.

La señalización se limitará a la propia señalización del viario y de la urbanización, pudiéndose integrar en ella publicidad de orientación.

Se prohíbe la publicidad en carteles aislados, cualquiera que sea su dimensión y localización.

CUENCAS VISUALES.

El número máximo de plantas de las edificaciones del sector es de 2 y bajo cubierta, de acuerdo a las conclusiones del Estudio Paisajístico.

La zona más alta del sector es la noreste y está destinada a equipamientos, dejando una zona exenta de pavimentos deportivos con vegetación similar a la prevista en PJ/EL (1) (ver plano 9.1.- Zonificación. Ordenación).

Las urbanizaciones próximas al sector tienen un número semejante de plantas, entre 2 y 3. Encontrándose las categorías de suelo urbano U1, U2C y OPP. Al norte del sector, a continuación del sistema general de espacios libres, se encuentra la categoría NUPA, suelo de protección absoluta. La disposición de la extensa zona verde de 10.584 m^2 al norte que deberán ser obtenidos mediante convenio en desarrollo y gestión del propio sector y de 3.929 m^2 al noreste, limita y gradúa el impacto visual, integrando la urbanización en el conjunto exterior.

Las zonas verdes situadas junto a los bloques de edificios y la tipología de estos (bloque aislado) hace posible la aparición de corredores de zona verde entre bloques que evitan la continuidad de la edificación, y favorecen la permeabilidad.

CVE-2014-3036

Las actuaciones determinadas por el E.P.V., con estricta observancia a las condiciones impuestas por el ISA y la Memoria Ambiental, definen los aspectos relativos a alineaciones principales del trazado sobre las cuencas actuales, configurando el tratamiento estético de las obras y el resultado de la integración y ennoblecimiento del paisaje.

1.17.-CUMPLIMIENTO DEL ART. 58.3 DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS.

La zona ordenada, en relación a lo establecido en el art. 58.3 del Reglamento de la Ley de Costas, no supone pantalla arquitectónica desde ninguna visual, dado lo escarpado de la pendiente de los terrenos rústicos situados al norte del Sector, la relativa sobre-elevación de los situados al noroeste y oeste y la edificación existente al sureste correspondiente al área urbana, que ocupa terrenos algo mas elevados. Desde la línea de la costa (Playa de San Juan de la Canal o Virgen del Mar) no son visibles las edificaciones previstas. Igualmente, las edificaciones que se prevén no impedirán las vistas de la costa desde otros emplazamientos.

1.18.- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo los criterios de las NN.SS. sobre la vialidad y las conexiones de los servicios de infraestructura, se estableció el acceso general al sector según el principio de racionalidad, en función de las necesidades de desagüe de las vertientes. Los límites del sector se encuentran dispuestos por ejes de vialidad o límites perfectamente coherentes con el trazado vial, asegurando en todos los casos la circulación por, al menos, la calzada completa y una alineación de aceras, por lo que se consigue la autonomía del sector en accesos, en servicios de infraestructura , en dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.

La asunción por parte del sector de la completa implantación de todos los elementos de la urbanización exterior que resultan necesarios para la puesta en uso del Plan previsto, por encima del ámbito estricto del Plan, contemplando además las previsiones en cuanto a dimensionamiento de las zonas anexas según las NN.SS., potencian y mejoran ampliamente las infraestructuras existentes, dotando a la zona de Soto de la Marina de importantes realizaciones infraestructurales

1.19.-PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE CESIONES.

La cesión obligatoria total de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende a **2.945,25 m^2.** La asignación, emplazamiento y concreción de las cesiones obligatorias se propondrá por la Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación, previa consulta y aprobación por el Ayuntamiento. En el presente texto se propone su situación en la parcela denominada B-1 en la que se sitúa exactamente el 15 % de los derechos de aprovechamiento.

1.20.- PLAN DE ETAPAS.

Se dispone una única etapa. La duración se estima en tres años (véase el cronograma de trabajos), contándose desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. La

CVE-2014-3036

urbanización contigua que sirva y corresponda a las distintas edificaciones, deberá estar completada con carácter previo a la solicitud de licencias de primera utilización. La Junta de Compensación, con la debida justificación, podrá solicitar del Ayuntamiento, modificaciones al Plan de Etapas.

En cumplimiento de las condiciones de la Memoria Ambiental, si se abordase la ejecución de la edificación por fases, se acometerán en último lugar los bloques de la parte occidental del sector (al oeste de la edificación preexistente cuya conservación está prevista) al objeto de minimizar el impacto visual.

1.21.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.

DOCUMENTO Nº 1: Memoria

DOCUMENTO Nº 2: Planos, con las Hojas:

1.- Situación y emplazamiento.
2.- Parcelario.
3.1.- Vialidad.
3.2.- Longitudinales.
3.3.- Secciones tipo.
4.- Saneamiento.
5.- Abastecimiento.
6.- Telecomunicaciones y Gas.
7.- Media y Baja tensión.
8.- Alumbrado.
9.1.- Zonificación. Ordenación.
9.2.- Zonificación. Parcelas.
9.3.- Justificación accesibilidad y aparcamientos.
10.- Señalización y varios.

DOCUMENTO Nº 3: Ordenanzas Reguladoras.

DOCUMENTO Nº 4: Estudio Económico y Financiero.

ANEJOS:

1.- Documentación urbanística.
2.- Servicios de Infraestructura existentes.
3.- Cumplimiento de disposiciones sectoriales.
    3.1.- Normativa ambiental
4.- Dimensionamiento.
    4.1.- Vialidad.
    4.2.- Abastecimiento.
    4.3.- Saneamiento.
        4.3.1.- Saneamiento de Pluviales.
        4.3.2.- Saneamiento de Residuales.
    4.4.- Energía eléctrica y alumbrado.
    4.5.- Gas, telecomunicaciones y varios.
    4.6.- Cumplimiento del CTE.
    4.7.- Accesibilidad en espacios públicos y edificación.

CVE-2014-3036

5.- Incidencia de la ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre del Plan General de Litoral (POL).
6.- Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica.
7.- Delimitación parcial de los límites con el Término Municipal de Santander.
8.- Documentación de tramitación.
9.- Memoria de tramitación.

1.22.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACION.

1.23.- INCIDENCIA DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2.004 DE 27 DE SEPTIEMBRE DE PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL (POL).

Se han incorporado al presente proyecto de Plan Parcial las determinaciones pertinentes para hacerlo compatible con aquellas correspondientes a la citada Ley 2/2.004.

Se aporta un plano, en el anejo nº 5 con el señalamiento del Sector 8 en la cartografía del POL. Se observa que el sector se encuentra dentro de la categoría de ordenación modelo territorial (MT).

1.24.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cumplimiento del articulo 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en el que se impone que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", se redacta este epígrafe que tiene por objeto evaluar el impacto económico-financiero de todas y cada una de las actuaciones urbanizadoras como:

- Inversiones a cargo del Ayuntamiento en infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores: no son necesarias.
- Gastos de puesta en marcha: no son necesarios.
- Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios, a compensar por los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes que exceden a los gastos de funcionamiento, es decir con balance fiscal municipal positivo.
- Inversiones a cargo de otras administraciones con competencias sectoriales de financiación general a los municipios: no son necesarias.

Dado que la da diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, se determina que existe sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo.

CVE-2014-3036

PREVISIÓN DE OBRAS E INVERSIONES SECTOR 8

DESGLOSE CONCEPTOS INVERSIÓN		Importe EC I/iva	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSIÓN
			3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	
Urbanización básica (importes estimados en estudio económico-financiero)	Movimiento de tierras	50.105,01	50.105,01												50.105,01
	Saneamiento	167.173,18			167.173,18										167.173,18
	Abastecimiento	53.617,10			53.617,10										53.617,10
	Redes	370.786,88				370.786,88									370.786,88
	Pavimentación	553.724,65				553.724,65									553.724,65
	Urbanización de zona verde	401.774,02											200.887,01	200.887,01	401.774,02
	Señalización y Varios	120.519,01											60.259,51	60.259,51	120.519,01
	Proyecto de Seguridad y Salud	12.873,12	2.145,52		2.145,52	2.145,52							3.218,28	3.218,28	12.873,12
Edificación de 218 viviendas (en total 19.635 m2). Estimación de 960 residencial.		18.849.600,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	1.570.800,00	18.849.600,00
Asignación provisional de repercusión económica del Plan Especial de Abastecimiento de la Cuenca de Soto.		62.728,54	62.728,54												62.728,54
Asignación provisional de repercusión económica de las obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica, aproximadamente 1.400 viviendas		305.200,00	305.200,00												305.200,00
Costes estimados de redacción de documentos y gestión		350.000,00	350.000,00												350.000,00
Coste medidas ambientales correctoras o preventivas.		4.429,82	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	369,15	4.429,82
Coste Programa de Seguimiento Ambiental.		22.149,15	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	1.845,76	22.149,15
Coste desarrollo y ejecución de las medidas ambientales asociadas a la restauración paisajística.		10.383,12	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	865,26	10.383,12
Coste Gestión de residuos.		1.513,33	504,44		504,44	504,44									1.513,33
Coste Proyecto de jardinería.		4.319,70											2.159,85	2.159,85	4.319,70
Coste control para la protección del patrimonio.		4.319,70	1.439,90		1.439,90	1.439,90									4.319,70
SUMAS		21.345.216,32	2.346.003,58	1.573.880,17	1.798.760,32	2.502.481,56	1.573.880,17	1.573.880,17	1.573.880,17	1.573.880,17	1.573.880,17	1.573.880,17	1.840.404,82	1.840.404,82	21.345.216,32
Estimación de empleo generado			148	98	117	174	98	98	98	98	98	98	120	120	

CVE-2014-3036

En cuanto a viabilidad económica, la actuación presenta un adecuado balance entre los recursos empleados para obtenerla y aquellos de los que se dispone que vienen determinados por los que produce el propio Plan como rendimiento o rentabilidad interna, entre lo se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El objetivo del ISE es el análisis de cuales son las Haciendas Publicas afectadas, de las nuevas infraestructuras que se implantan, de sus costes de mantenimiento, de los ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación y, finalmente, el impacto global de la actuación.

Administraciones afectadas en la actuación.

La Administración Pública más directamente concernida es el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

Datos de partida.

Datos estadísticos del municipio:

Número de habitantes: 11.776. (ICANE)
Número de viviendas : 5.416 ud.
Número de habitantes por vivienda es: 2.17
Presupuesto Municipal 2011:

INGRESOS			GASTOS		
Capítulo	**Importe (€)**	**%**	**Capítulo**	**Importe(€)**	**%**
Impuestos directos	3.572.500,00	32.45	Gastos personal	2.797.050,00	25.40
Impuestos indirectos	300.000,00	2.72	Gastos bienes y servicios	4.903.800,00	44.54
Tasas y otros ingresos	2.177.800,00	19.78	Gastos financieros	25.253,63	0.23
Traniferencias Corrientes	2.306.200.00	20.94	Transferencias Corrientes	157.000,00	1.43
Ingresos Patrimoniales	72.020,00	0.65			
Enajenacion Inver. realei	500.000,00	4.54	Inversiones reales	2.899.020,00	26.33
Transferencias de capital	0,00	0.00	Transferencias de capital	0,00	0.00
Activos financieros	3.500,00	0.03	Activos financieros	6.000,00	0.05
Pasivos financieros	2.078.811.00	18.88	Pasivos financieros	222.707.37	2.02
Total	11.010.831,00	100	Total	11.010.831,00	100

Atribución de costes e ingresos (fuente municipal):

Costes:

Coste de mantenimiento de espacios libres, 0.08 €/m2 por actuación. Actuaciones estimadas 20 al año. Coste 1,6 €/m2 anuales.

Coste de energía eléctrica municipal 440,000 €. Estimamos el 50% para alumbrado público. Coste del alumbrado 220.000€ anuales.

Coste de reparaciones, mantenimiento y conservación de infraestructuras 100,000 €/m2.

Coste de limpieza imputable a espacios públicos (no edificios) 250.000 €/año.

CVE-2014-3036

Los servicios de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Recogida de basuras se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen ninguna carga económica para el municipio.

Ingresos:

Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana recaudación año 2011 2.600.000 €.

Impuesto de vehículos de tracción mecánica 590.000 €.

Impuesto sobre construcciones y obras 3,85 %. Tasa por licencia urbanística 2,8 %.

Características del SECTOR 8:

Número de viviendas: 218. Incremento 4,03 %.
Número estimado de habitantes: 467.
Superficie construida viviendas: 19.635 m2
Superficie espacios libres: 3.929 m2
Superficie equipamientos públicos: 3.138 m2
Estimación coste actuación: 21.344.048 €

ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN:

Para el potencial incremento de habitantes que determina el desarrollo del Sector 108, estimaremos el incremento de costes municipales debido a la actuación.

a) Urbanización:

Obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. El promotor privado de la actuación financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de parcelas edificables.

En estos costes se incluyen la participación que le corresponde en las infraestructuras generales que se plantean a escala superior del sector que se esta desarrollando y que sirven para garantizar la capacidad de suministro de abastecimientos de agua y energía, que se repercuten entre todos los sectores en desarrollo de manera proporcional.

Este apartado no supone coste para la Administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y no participará en los costes de urbanización

b) Ejecución de sistemas generales:

En estos costes se incluyen la extensión de las conexiones exteriores de la red de saneamiento de pluviales y la red viaria, para el caso de que sea el S-108 el primero que se desarrolle y la parte que corresponda del plan de despliegue eléctrico, para contribuir a las obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica de Santa Cruz de Bezana, cuyo coste total se repercute de manera proporcional a los aprovechamientos de los sectores. Todo ello no supone coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y no participará en los costes de urbanización.

CVE-2014-3036

c) Ejecución de los equipamientos públicos:

Se trata de la construcción de un equipamiento comunitario de uso principal "varios", a determinar concretamente por el Ayuntamiento. Su coste para la Administración se estima en unos 300.000 €.

d) Mantenimiento:

Costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la vialidad, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

En cuanto a los servicios urbanos, Será el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana o empresa a la que adjudique el servicio, el que corra con los gastos de suministro y mantenimiento, repercutiendo a los usuarios las debidas tasas. Los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento son:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras

El mantenimiento de las infraestructuras públicas, tales como viales, zonas verdes, elementos urbanos, etc. tienen un coste estimado:

- Espacios libres de uso público o zonas verdes:

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 3.929 m2. Además, la inclusión del sistema EL de convenio con 10.136 m2, suma un total de 14.065 m2. Su coste anual de mantenimiento es de 14.065 m2 x 1,60 €/m2 = 22.504 €/año.

- Alumbrado:

El presupuesto del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana contempla un gasto en Energía de eléctrica de 440.000 €/anuales para todo el municipio. Según se estima, 220.000 € corresponden al alumbrado público. Por el coste concreto de la actuación corresponden 4,03 % de 220.000 €, es decir 8.866 €/año.

- Mantenimiento de la pavimentación:

Se estima un coste anual de unos 100.000 € para todo el municipio, correspondiendo 4.030 €/año a la actuación.

- Limpieza viaria:

Se estima un coste anual de unos 250.000 €. Para el sector supondrá 10.075 €/año.

Cuadro resumen gastos anuales

Abastecimiento de agua:	Se costea por los usuarios
Saneamiento:	Se costea por los usuarios
Recogida de basuras:	Se costea por los usuarios
Mantenimiento de espacios libres públicos:	22.504 €/año
Alumbrado público:	8.866 €/año
Mantenimiento pavimentación:	4.030 €/año
Limpieza viaria:	10.075 €/año
TOTAL GASTOS (3):	45.475 €/año

CVE-2014-3036

ESTIMACION DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACION:

Igualmente, para el potencial incremento de habitantes que determina el desarrollo del Sector 108, estimaremos el incremento de ingresos municipales debido a la actuación.

Los impuestos y tasas que percibe el Ayuntamiento son:

- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- Tasa por licencia urbanística
- Tasa por recogida de basuras
- Tarifas del servicio de alcantarillado
- Tarifas de suministro de agua
- Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

Ingresos:

Por IBI	2.600.000 € x 0,0403 =	104.780	€/año (2)
Impuesto vehículos	590.000 € x 0,0403 =	23.777	€/año (2)
IC construcciones y obras	21.344.048 € x 0,0385=	821.746 €	único (1)
Tasa por licencia urbanística	21.344.048 € x 0,028 =	597.633 €	único (1)
Tasa recogida basuras		---	
Tarifas del servicio de alcantarillado		---	
Tarifas abastecimiento de agua		---	

BALANCE:

Durante la ejecución (único):

Gastos : Por construcción EC/V:	300.000 €
Ingresos (1):	1.419.379 €

Anuales:

Gastos (3):	45.475 €
Ingresos (2):	128.557 €

Como puede verse, el balance económico es claramente favorable a la Administración, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, sin contar con las sinergias que el incremento poblacional genera en la actividad económica y, en particular, el empleo. Además, el incremento patrimonial de la Admón. es sumamente importante, con la incorporación de EL, EC, la urbanización e infraestructuras y las parcelas lucrativas correspondientes al aprovechamiento urbanístico del 15% correspondiente a la Administración. En contra, el efecto negativo que pudiera atribuirse a la pérdida de suelo, aumentos de consumos de agua y energía, contaminación, etc (profusamente analizados en los instrumentos ambientales), resulta muy limitado, tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo, habiéndose establecido medidas correctoras suficientes para que su incidencia en el ISE pueda considerarse mínima.

Para la cuantificación económica se ha tenido en cuenta íntegramente las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito, así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes.

CVE-2014-3036

Por último, las NNSS de Santa Cruz de Bezana han determinado suficiente suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar el equilibrio en relación al suelo residencial, terciario e industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan. Con ello se asegura la pluralidad de uso, evitando los desarrollos dormitorio y, además, se asegura unos ingresos más elevados para la Hacienda Local y Autonómica que serán los titulares principales del mantenimiento y servicios públicos a prestar.

Bezana, Diciembre 2013

Por Comisión Gestora de
la Junta de Compensación
del SECTOR 8:
MIPLA INVERSIONES, S.L.

PARQUE INGENIEROS S. L.
El Jefe del Equipo redactor:
Fdo:

Jesús María López Vela.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 4.737

CVE-2014-3036