

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2015-4687 *Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 41 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño. Expediente 53/393/11.*

Por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria, celebrada el pasado día 25 de marzo de 2015, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector 41 del Suelo Urbanizable Delimitado en Maoño previsto en las normas subsidiarias de Santa Cruz de Bezana, propuesta de Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S. L., conforme al texto refundido, redactado por los ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, don Roberto Morado García y doña Magdalena Pi Martínez, según documentación presentada el 11 de marzo de 2015 (RE 2007).

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de referido plan parcial que figura como anexo al presente.

La publicación del presente anuncio servirá de notificación edictal a que se refiere el artículo 58.5 de la Ley 30/1992, cuando no sea posible la notificación personal por las causas indicadas en dicho precepto, del contenido de la resolución referida en el presente.

Contra el contenido del plan parcial podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, de acuerdo con dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Cruz de Bezana, 30 de marzo de 2015.

El alcalde,

Juan Carlos García Herrero.

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

EJEMPLAR PARA PUBLICACIÓN EN EL B.O.C.

PLAN PARCIAL SECTOR 41, SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE
BEZANA. REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2015



PROMOTOR:

REAL DE PIASCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

Redactores:

Roberto Morado García, ingeniero de caminos, c. y p., colegiado nº 7.196

Magdalena Pi Martínez, ingeniera de caminos, c. y p., colegiada nº 14.030



urbem

Nº Exp 2008-01, Junio 2014

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

INDICE DE CONTENIDO:

1.- MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

1.- SITUACION ACTUAL

- 1.1.- Objeto y Ámbito del Proyecto
- 1.2.- Descripción de los terrenos
 - 1.2.1.- Área afectada
 - 1.2.2.- Descripción del medio físico
- 1.3.- Marco urbanístico
- 1.4.- Listado de propietarios afectados

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROYECTADA

- 3.1.- Parámetros de Ordenación
- 3.2.- Superficies Brutas y Netas del Sector
- 3.3.- Aprovechamientos
- 3.4.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias
- 3.5.- Análisis de alternativas
- 3.6.- Ordenación adoptada en las parcelas lucrativas
- 3.7.- Estructura de viario
- 3.8.- Conectividad viaria con el entorno
- 3.9.- Reservas y cesiones
 - 3.9.1.- Requerimientos mínimos:
 - 3.9.2.- Reservas y Cesiones. Propuesta:
 - 3.9.3.- Justificación de la idoneidad de los Sistemas Locales propuestos
 - 3.9.4.- Dotación de aparcamientos:
- 3.10.- Infraestructuras

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

5.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES

6.- SISTEMA DE GESTION

7.- PLAN DE ETAPAS

- 7.1.- Plan de etapas
- 7.2.- Plazos

8.- EVALUACIÓN ECONOMICA

- 8.1.- Objeto y extensión del estudio.
- 8.2.- Proceso de estudio.
- 8.3.- Obtención del valor de repercusión.
- 8.4.- Obtención del valor Kt.
- 8.5.- Obras adicionales.
- 8.6.- Coste según MSV

Anejo nº1 a la MEMORIA

- Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica
- Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación

Anejo nº2 a la MEMORIA. INFORMES SECTORIALES

- Oficio Ayuntamiento
- Informe Técnico arquitecto municipal, más Anejo con INFORME DE LA EMPRESA CONCESIONARIA AQUALIA.
- Informe de Confederación
- Informe e Aviación Civil
- Informe de carreteras
- Informe de Telecomunicaciones

Anejo nº3 a la MEMORIA. CARTOGRAFÍA DE PROCESOS ACTIVOS Y RIESGOS NATURALES

Nº Exp 2008-01, Junio 2014

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Anejo nº4 a la MEMORIA. MEMORIA AMBIENTAL

Anejo nº5 a la MEMORIA. JUSTIFICACIÓN DE LA INCORPORACIÓN AL PLAN PARCIAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Anejo nº6 a la MEMORIA. JUSTIFICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE RASANTES.

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN

3.- DATOS DE PARTIDA

3.1.- Datos generales del municipio

3.2.- Datos de la actuación proyectada en el Sector 41

4.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN

5.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN.

6.- INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO

7.- CONCLUSIONES

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1- NATURALEZA JURÍDICA.

ARTÍCULO 2- AMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3- AMBITO TEMPORAL

ARTÍCULO 4- EFICACIA

ARTÍCULO 5- INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 6- MODIFICACIÓN

ARTÍCULO 7- REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ARTÍCULO 8- CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO.

ARTÍCULO 9- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RESIDENCIALES.

ARTÍCULO 9.1- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RU, RESIDENCIAL FAMILIAR

ARTÍCULO 9.2- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RC, RESIDENCIAL COLECTIVO

ARTÍCULO 10- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS DOTACIONALES.

ARTÍCULO 11- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS LUCRATIVAS.

ARTÍCULO 12- PARCELAS LUCRATIVAS

ARTÍCULO 13- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

ARTÍCULO 14- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 15- APROVECHAMIENTO TIPO

ARTÍCULO 16- PLANTAS DE LA EDIFICACION

ARTÍCULO 17- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 18- AREA DE MOVIMIENTO

ARTÍCULO 19- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION. OCUPACION MAXIMA

ARTÍCULO 20- ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 21- CONDICIONES DE PARCELA

ARTÍCULO 22- CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 23- CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS. COLINDANCIAS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 24- RASANTES.

ARTÍCULO 25- LIMITACION EN EL TAMAÑO DE VIVIENDAS DE LA ACTUACION.

ARTÍCULO 26- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

ARTÍCULO 27- CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

27.1 CIERRES DE FINCAS

27.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS DOTACIONALES.

ARTÍCULO 28- EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 29- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Nº Exp 2008-01, Junio 2014

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

ARTÍCULO 30- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LOS ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 31- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTÍCULO 32- EDIFICABILIDAD MAXIMA

CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.

ARTÍCULO 33- PROYECTO DE URBANIZACION

ARTÍCULO 34- URBANIZACION BASICA

ARTÍCULO 35- URBANIZACION COMPLEMENTARIA

ARTÍCULO 36- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 37- URBANIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 38- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 39- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ARTÍCULO 40- APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

CAPITULO 7. ORDENANZAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE

ARTÍCULO 41- PROTECCIÓN DEL AIRE Y LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

ARTÍCULO 42- PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA

ARTÍCULO 43- PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

ARTÍCULO 44- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

ARTÍCULO 45- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 46- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

ARTÍCULO 47- MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE RESIDUOS

ARTÍCULO 48- MEDIDAS PARA FACILITAR EL AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE ENERGIA

ARTÍCULO 49- MEDIDAS PARA FACILITAR EL AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA

4.- PLANOS

Planos de información

Plano I1: Situación

Plano I2: Topográfico

Plano I3: Información Urbanística

Plano I4: Información Catastral

Plano I5: Servidumbres aeronáuticas

Planos de ordenación

Plano P1: Delimitación y Superficies

Plano P2: Zonificación y calificación

Plano P3: Cesiones

Plano P4.1: Definición geométrica de viario y rasantes interiores

Plano P4.2: Red viaria. Secciones tipo

Plano P4.3: Red viaria. Perfiles longitudinales

Plano P4.4: Rasantes interiores. Accesibilidad

Plano P5: Perfiles generales

Plano P6: Edificación: alineaciones y áreas de movimiento sobre y bajo rasante

Plano P7: Red de abastecimiento

Plano P8: Red de fecales

Plano P9: Red de pluviales

Plano P10: Red eléctrica

Plano P11: Alumbrado público

Plano P12: Telecomunicaciones

Plano P13: Red de gas

Plano P14: Urbanización exterior

Plano P15: Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

1. memoria

0 - ANTECEDENTES

Es objetivo de la mercantil REAL DE PIASCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L., con domicilio en Parque Empresarial Piasca, c/ Josefina de la Maza nº 4, 39.0102 Santander, CIF B-39393921, en calidad de propietario mayoritario de los terrenos incluidos, el desarrollo ordinario del sector 41 del suelo urbanizable de Santa Cruz de Bezana.

El Promotor de esta iniciativa de desarrollo del Sector 41 es la mercantil REAL DE PIASCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L., con domicilio en Parque Empresarial Piasca, c/ Josefina de la Maza nº 4, 39.0102 Santander, CIF B-39393921

Es intención de la citada mercantil, como propietario mayoritario del suelo incluido en el Sector, el desarrollo del denominado Sector 41 del suelo Urbanizable delimitado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, conforme a la clasificación de suelo y división en Sectores establecida en la Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas parcialmente de manera definitiva y publicadas en el B.O.C. en fechas Jueves 12 y Viernes 13 de Septiembre de 2002 y cuyo Texto Refundido ha sido aprobado por la C.R.O.T.U. en sesión de fecha 25 de Octubre de 2006.

El presente Documento, denominado REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA – MARZO DE 2015, DE PLAN PARCIAL SECTOR 41 tiene antecedente inmediato en el Documento denominado Refundido PARA APROBACIÓN PROVISIONAL –junio de 2014, que obtuvo la aprobación provisional en sesión plenaria de 30 de junio de 2014, y fue remitido a la CROTU para la emisión del preceptivo informe previo a la aprobación definitiva.

Con fecha 20 de octubre de 2014 se recibe acuerdo del la CROTU dictado en sesión de 15 de octubre de 2014, en el que informan el Plan Parcial de acuerdo a lo previsto en los artículos 74.c y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001. En dicho acuerdo se introducen determinadas observaciones que han motivado la redacción del presente REFUNDIDO, con arreglo al contenido exigido en la RESOLUCIÓN el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, de fecha 4 de Noviembre de 2014, según se detalla y justifica en el Anejo nº 6 a la Memoria de este Documento.

1.- SITUACION ACTUAL

1.1.- Objeto y ámbito del Proyecto

El objeto de este Proyecto es el desarrollo del Sector nº 41 del suelo urbanizable delimitado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en el marco de las previsiones urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias, aprobado por la C.R.O.T.U. en sesión de fecha 25 de Octubre de 2006.

El ámbito del Proyecto es el correspondiente a la delimitación del Sector contenida en las NN.SS.

1.2.- Descripción de los terrenos

1.2.1.- Área afectada

El ámbito del Proyecto se corresponde con el ámbito de delimitación del sector 41 de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor.

La superficie original del sector 41 que figura en la ficha correspondiente de las NN.SS. es de 90.658 m2 de superficie bruta, sin embargo, según **medición topográfica realizada para la redacción del documento**, la **superficie bruta del sector** es de **90.920,88** m2, que incluyen 561,93 m2 de sistema general correspondiente a la carretera N-611. La superficie neta del sector es de 87.802,47 m2.

1.2.2.- Descripción del medio físico

MARCO GEOGRÁFICO

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

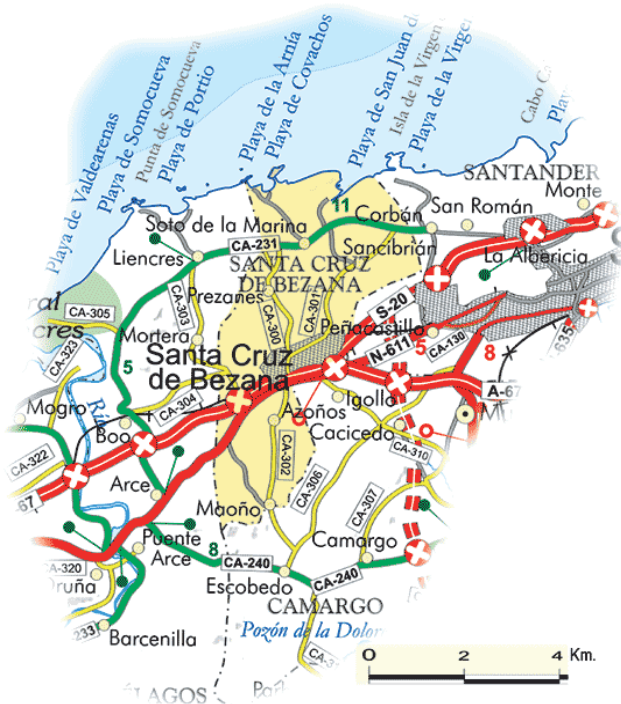
Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El Sector 41 del Suelo Urbanizable Delimitado en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Santa Cruz de Bezana está situado en el vértice suroeste del municipio, próximo a la autovía Santander - Torrelavega (a 1,5 km de la salida de Mompía).

El Sector 41 limita al Norte con el llamado Alto de Maoño (esta zona se conoce como el Barrio La Pajosa); al Sur con la calle San Vicente y situándose al otro lado de ella el Sector 60 (esta zona es llamada Mies de la Granja); al Este con la calle Eduardo Fernández y una zona urbana de Maoño, y al Oeste con la carretera Nacional N-611 y límite del Término Municipal de Piélagos.

El término municipal de Santa Cruz de Bezana se extiende sobre una superficie de 17,20 km², que abarca desde la costa al interior, formando una alargada llanura litoral de suaves pendientes, distante ocho kilómetros de Santander. Esta proximidad a la capital regional, con la que limita por el este, unida a la buena red de comunicaciones con la que cuenta, ha favorecido su notable expansión demográfica, hasta convertirla en una de las áreas municipales con mayor desarrollo poblacional de la región.

Este término conforma un amplio valle costero, en torno a las cuales se ubican sus siete núcleos de población, comprendidos entre Peñas Negras, que establece el límite municipal por el sur, y la costa: Maoño, Azoños, Mompía, Santa Cruz de Bezana, Prezanes, Sancibrián y Soto de la Marina. Por medio de esta última localidad, el municipio se asoma a la franja costera occidental de Cantabria a través de las playas de Covachos y San Juan de la Canal.



GEOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

El terreno que ocupa el Término Municipal pertenece a los periodos Margas y calizas arenosas y arcillosas (Cretácico).

- Estratigrafía:

La zona de estudio pertenece al periodo Cretácico Superior con dos zonas localizadas:

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Santoniense y Campaniense Medio e Inferior.

Campaniense Superior - Maastrichtiense.

Santoniense y Campaniense Medio e Inferior

Se caracteriza por una litología muy monótona de margas hojosas alternando con calizas arcillosas y limolíticas, que en la parte alta dominan sobre las margas. Como característico del Santoniense está la asociación de margas y calizas con Micraster. En el tercio superior las calizas arcillosas son más importantes que las margas. Son típicos de estos afloramientos las calizas con algas rodóceas y las calcarenitas y calizas arenosas con orbitoides.

Campaniense Superior – Maastrichtiense

Serie constituida por calcarenitas y calizas arenosas. Algunos niveles contienen glauconita pero se consideran como areniscas calcáreas. El tramo inferior de la serie corresponde al Campaniense Superior mientras que el tramo superior data del Maastrichtiense. También están presentes en esta serie terrazas y calizas con alviolinas.

- Tectónica:

En cuanto a las estructuras tectónicas, la zona de estudio se encuentra bajo la influencia del Diapiro de Santander y la falla de Puente Arce.

El Diapiro de Santander es una prolongación del existente en la bahía y contiene algún bloque de calizas y margas del Lías Superior. La inyección de las masas plásticas arrastró materiales limolíticos de las facies Weald, los cuales cabalgan a través de fallas circulares.

El terreno que ocupa el Término Municipal pertenece a los periodos Aluviones del Holoceno (Cuaternario), Margas y calizas arenosas y arcillosas (Cretácico). El modelado del terreno se ve condicionado en el borde litoral por la erosión costera y los procesos comunes en la región de formación de acantilados, que dan lugar a formas características en la costa quebrada. Por otro lado, la mitad norte del municipio conforma un valle con suaves pendientes, que se hacen más abruptas hacia el Sur, en dirección al núcleo de Maoño.

- Topografía:

Respecto a la topografía del terreno, nos encontramos con una zona norte del sector bastante llana que varía entre las cotas +112 y +113, situándose al noroeste un punto alto de cota +115,4. El sureste del Sector presenta una depresión que baja hasta la cota +89, y por el contrario la parte sureste se eleva hasta la cota +123. El punto más alto se encuentra al sur del sector a la cota +125.

HIDROLOGÍA

El recubrimiento superficial se caracteriza por una elevada permeabilidad en función de su naturaleza detrítica, con acumulaciones subálveas de importancia de recarga en los periodos de estiaje. Su presencia es más destacada en el tramo medio de los Arroyos, lo que origina la típica configuración de "humedal", aunque de pequeña extensión. La calidad de las aguas superficiales es discreta, existiendo diferentes puntos de vertido de aguas fecales, hoy en regresión. La estructura hidrológica del área corresponde a Arroyos de pendientes medias/bajas con cuencas aportadoras estimables, tiempos de concentración reducidos y tramos de intermitencia.

La zona de estudio se encuentra dentro del sistema acuífero número 4: Sinclinal de Santander - Santillana y zona de San Vicente de la Barquera. Está influenciada por dos unidades hidrogeológicas pertenecientes al Sinclinal Santander – Santillana: la Unidad de San Román y la Unidad Diapirizada de Santander.

La contaminación del Sistema Acuífero nº 4 tiene un origen principalmente agrícola, por infiltración de pesticidas y herbicidas y por el uso de estiércol en el abonado de huertas y praderas.

VALORES NATURALES

El destino actual de los terrenos es de pradería y pastizal. Son superficies cubiertas por agrupaciones vegetales exclusivamente herbáceas, por lo general de aprovechamiento mixto, parte del forraje de siega y parte lo aprovecha el ganado vacuno.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

La vegetación de la zona de estudio pertenece al piso bioclimático colino de la Región Cántabra, en la superprovincia Atlántica. Existe una clara diversificación de la cubierta vegetal, con alternancia en mosaicos de series de vegetación diferentes y una fuerte diversificación, por la presión humana. La vegetación climática del territorio pertenece a la serie climática bosque mixto de robles, fresnos, encinas y alisedas o saucedales.

Las praderas o prados de siega de esta zona se caracterizan por el dominio de las Gramíneas y de las Plantagináceas acompañadas de:

Festuca pratensis (Cañuela de prado).
Holcus lanatus (Heno blanco).
Lolium perenne (Ballico).
Lotus corniculatus (Pie de gallo o cuernecillo).
Linum bienne (Lino bravo).
Plantago lanceolata (Llantén menor).
Poa pratensis (Grama de prados).
Ranunculus acris (Botón de oro).
Rumex acetosa (Acedera).
Taraxacum officinale (Diente de león).
Trifolium pratense (Trébol).

Existen zonas que presentan especies típicamente invasoras y oportunistas generalmente hemicriptófitos y neófitos que se establecen y proliferan en terrenos alterados donde abunda el nitrógeno y el fósforo, como *Rubus ulmifolius* (Zarza) y *Cortaderia selloana* (Plumeros).

Con respecto a la fauna, la zona de estudio se caracteriza por la abundancia de pequeños mamíferos, aves y algún que otro reptil y anfibio, que aprovechan las masas de matorral como refugio. Destacar a su vez la presencia de un elevado número de micromamíferos excavadores y de invertebrados.

Con todo esto, el valor faunístico de la zona resulta de escaso interés, debido a la intensa influencia humana y a la deforestación existente.

Las especies asociadas al ecosistema:

Aves:

Carduelis cannabina (Pardillo).
Carduelis carduelis (Jilguero).
Erithacus rubecula (Petirrojo).
Fringilla coelebs (Pinzón).
Phylloscopus collybita (Mosquitero común).
Prunella modularis (Acentor común).
Serinus serinus (Verdecillo).
Sylvia atricapilla (Curruca capirotada).
Troglodytes troglodytes (Chochín).
Turdus philomelos (Zorzal común).

Mamíferos:

Apodemus sylvaticus (Ratón de campo).

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Crocidura russula (Musaraña).

Erinaceus europaeus (Erizo).

Pitymys lusitanicus (Topillo lusitano).

Sorex coronatus (Musaraña bicolor).

Talpa europaea (Topo europeo).

Anfibios y reptiles:

Alytes obstetricans (Sapo partero).

Bufo bufo (Sapo común).

Anguis fragilis (Lución).

Lacerta viridis (Lagarto verde).

Podarcis muralis (Lagartija roquera).

Vipera seoanei (Víbora cantábrica).

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el municipio de Santa Cruz de Bezana se localizaron varios yacimientos arqueológicos durante la construcción del tramo de autovía Bezana - Sardinero, además de producirse algunos hallazgos aislados de materiales líticos prehistóricos en el valle, en las tierras donde se desarrolla el humus.

Aun así, en el ámbito de actuación no existe evidencia de restos o yacimientos arqueológicos de interés ni constancia documental sobre la presencia de elementos a considerar.

ESPACIOS PROTEGIDOS

No existe ningún espacio protegido en el término municipal de Santa Cruz de Bezana, siendo el LIC Dunas de Liendres y estuario del Pas el más próximo a la zona de actuación, situado a unos 5 km al oeste aproximadamente.



1.3.- Marco urbanístico

Las NN.SS. caracterizan el Sector en la ficha correspondiente, que se incluye en el plano I3, Información Urbanística.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Asimismo, el siguiente cuadro reproduce las condiciones específicas de Ordenación de las diferentes categorías de suelo urbanizable, y en el que se destaca la línea correspondiente al Sector 41, incluido en la categoría UZ2.

SUELO URBANIZABLE									
CATEGORIA	EDIFICABILIDAD	LIMITACIONES	TIPO(1)	Actuación min	OCUPACION MAXIMA(%)	Nº PLANTAS PERMITIDO	ALTURA MAXIMA (m)	BAJO CUBIERTA	
UZ2	0,45	12(F) + 10(Co)	E, A, Ag	s/delim. ó 2 Ha	20	1 ó 2	6,5	60% (C)	

CATEGORIA	DISTANCIAS DE LA VIALIDAD						DIMENSIONES DE LA EDIFICACION			DISANCIAS MINIMA ENTRE EDIFICIOS
	RED MUNICIPAL		RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		FONDO MAXIMO	LONGITUD MINIMA	LONGITUD MAXIMA	
	Genérica	Red Principal	CA-231	CA-301, 302, 303, 304	N-611	A-67, S- 20(4)				
UZ2	10	16	19	16	21,5	50		6,5	40	6

En el Título sexto de las NN.SS., relativo al Régimen del Suelo urbanizable, se detallan las CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE (capítulo 14) y la GESTION DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (capítulo 15, sección primera).

1.4.- Listado de propietarios afectados

Se adjunta listado de propietarios afectados total o parcialmente por el Plan Parcial del sector 10 de Santa Cruz de Bezana.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

PARCELA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	DOMICILIO
1	39073A014000040000IJ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
2	39073A014000050000IE	José Luis Caso Ondarreta	Barrio Alto San Mateo, 13 39100 - Santa Cruz de Bezana
3	39073A014000060000IS	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
4	39073A014000070000IZ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
5	39073A014000080000IU	María Carmen Bezanilla Algorri	Plaza San Mateo, 21 Maño 39100 - Santa Cruz de Bezana
6	39073A014000090000IH	Ramón Lanza Fernández	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
7	39073A014000100000IZ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
8	39073A014000110000IU	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
9	39073A014000120000IH	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
10	39073A014000020000IX	Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras	C/ Vargas 54, 39010 Santander
11	39073A014000030000II	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
12	39073A0140001430000IA	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
13	39073A0140001440000IB	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
14	39073A0140001470000IQ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

15	39073A014001480000IP	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
16	39073A014002980000IU	Manuel Fuente Bezanilla	Avda. Los Infantes 19, 1ºB 39006 Santander - Cantabria
17	39073A014002560000ID	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
18	39073A014001500000IQ	Manuel Fuente Bezanilla	Avda. Los Infantes 19, 1ºB 39006 Santander - Cantabria
19	39073A014001510000IP	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
20	39073A014001520000IL	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
21	39073A014001530000IT	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
22	39073A014001540000IF	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
23	39073A014001550000IM	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
24	39073A014001560000IO	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
25	39073A014001570000IK	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
26	39073A014001400000IU	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
27	39073A014001390000IW	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
28	39073A014001380000IH	Ramón Lanza Fernández	Plaza San Mateo 13, Maño; 39100 Santa Cruz de Bezana
29	39073A014001370000IU	Ramón Lanza Fernández	Plaza San Mateo 13, Maño; 39100 Santa Cruz de Bezana
30	39073A014001410000IH	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
31	39073A014001420000IW	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
32	39073A014001450000IY	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
33	39073A014001460000IG	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
34	39073A014001330000IJ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
35	39073A014000010000ID	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
36	39073A014003200000IR	Pilar Cuesta Rivero	Barrio La Pajosa Puente Arce 5 39478 - Piélagos
37	39073A014001360000IZ	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
38	39073A014001350000IS	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
39	39073A014001340000IE	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
40	39073A014001320000II	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
41	39073A014001310000IX	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
42	39073A014001300000ID	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
43	39073A014001290000II	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
44	39073A014001580000IR	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

45	39073A014001280000IX	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L.	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
46	39052A710000560000AF	Ramón Lanza Fernández (**)	Plaza San Mateo 13, Maoño; 39100 Santa Cruz de Bezana
47	39073A014003030000IB	Beatriz Terradas Villamañan	C/ Canalejas 40, 4º B 39004 Santander
48	39073A014003020000IA	Francisco Bedia Bedia	C/ General Dávila Grupo San Luis, 292-G Bajo-D 39012 Santander
49	39073A014001270000ID	Dionisio Colina Bueno	Barrio Camino 35, 5ºD 39004 Santander
50	Polígono 14, parcela 126	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L. (***)	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander
51	Polígono 14, parcela 125	Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L. (***)	Parque Empresarial Piasca C/ Josefina de la Maza, 4 39012 Santander

(*) Los datos de la titularidad catastral de esta parcela son:

Pilar Cuesta Rivero: 50% de usufructo, 50% de propiedad. Domicilio: Barrio La Pajosa, 5 Puente Arce; 39478 Piélagos

Gonzalo Pérez Rivero: 12,50% de nuda propiedad. Domicilio: Avda. España 17, 3ºB; 39300 Torrelavega

Álvaro Pérez Rivero: 12,50% de nuda propiedad. Domicilio: Barrio La Pajosa, 3 Puente Arce; 39478 Piélagos

Rafael Pérez Rivero: 12,50% de nuda propiedad. Domicilio: Barrio La Torre, 60, 5ºA; 39012 Santander

Alberto Pérez Rivero: 12,50% de nuda propiedad. Domicilio: Barrio La Pajosa, 3 Puente Arce; 39478 Piélagos

(**) Esta parcela figura en el catastro de rústica del municipio de Piélagos.

(***) Actualmente esta parcela figura en el catastro de rústica del municipio de Piélagos con la referencia catastral 39052A710000580000AO

(****) Actualmente esta parcela figura en el catastro de rústica del municipio de Piélagos con la referencia catastral 39052A710000590000AK. Está constituida por las parcelas de origen siguientes: polígono 14, parcela 125 del catastro del municipio de Santa Cruz de Bezana, propiedad de Real de Piasca, junto con el polígono 710, parcela 303 del catastro del municipio de Piélagos, propiedad de la Junta Vecinal de Arce. Dicha Junta Vecinal tiene su domicilio en Barrio del Campo, 5 Puente Arce 39478 - Piélagos.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Las NN.SS. de Santa Cruz de Bezana clasificaron este suelo como un suelo urbanizable delimitado, en tipología de vivienda unifamiliar y colectiva de baja altura, asimilable en cuanto a condiciones de la edificación a la ordenanza U2. Este desarrollo, por específico imperativo de las NN.SS., ha de realizarse en expresas condiciones de respeto paisajístico y medioambiental.

El desarrollo de este plan parcial, dada su condición de borde respecto de suelos urbanos consolidados del núcleo urbano de Maoño, contribuye al remate del tejido urbano en una zona de alta calidad residencial, mejorando y completando la organización territorial del ámbito.

Los condicionantes de partida identificados en el entorno e interior de la parcela son los siguientes:

1. *Red viaria y accesos existentes*: los viales que delimitan el sector por el norte y sur, así como la conexión norte-sur entre ambos prevista desde las NN.SS. constituyen un primer condicionante a la ordenación.
2. *Orografía*: la topografía del sector presenta una inclinación sur-noroeste ligeramente acentuada en el borde oeste, comprendida entre las cotas 125, al sur, y 90, en el borde oeste, lo que implica una determinada orientación y ubicación de las viviendas dentro del sector.
3. *Espacios Libres*: las NN.SS. establecen una dotación de espacios libres elevada, muy superior a los estándares legales de la Ley 2/2001, proponiendo además una ubicación concreta de esos espacios libres, coincidente con el borde oeste del sector, en el límite con Piélagos y en la zona de inferior cota.
4. *Línea de alta tensión*: la existencia de una línea aérea de 55 kv propiedad de Viesgo en el borde sur del sector condiciona también la posición de las viviendas, ya que existe una franja de afección en planta que ha sido especificada por la propia compañía y que imposibilita la ejecución de edificación alguna en esa banda de afección.
5. *Edificaciones existentes*: las viviendas existentes en la zona sur del sector se incorporan a la ordenación prevista en la Modificación, resultando por tanto un condicionante en la ordenación de las futuras viviendas.
6. *Viabilidad económica del Proyecto*: como en todo desarrollo de suelo, es necesario que la implantación que se propone sea viable, teniendo en cuenta la inversión necesaria para llevarla a cabo y los costes que implica la urbanización correspondiente. A su vez deben cumplirse los parámetros de aprovechamiento urbanístico que el planeamiento define.

Un primer objetivo es conseguir la máxima adaptación a realidad física del territorio. Con los condicionantes expresados, la ordenación propuesta busca la máxima adaptación de la urbanización a un terreno de topografía compleja, y la adecuada integración en la morfología de la zona de una actuación con un cierto grado de compacidad.

Otro criterio de diseño ha sido el agrupamiento del suelo de equipamientos locales, que hace más flexible y versátil su futuro uso municipal. La disposición de espacios libres y de suelos de equipamientos ha de permitir su correcta integración con las áreas residenciales del sector y también con los suelos urbanos del entorno, con recorridos peatonales tanto internos como de comunicación con las áreas aledañas.

Como criterio general en cuanto a la ordenación, el Plan Parcial propone, para el desarrollo de las áreas residenciales dentro de un conjunto general ordenado, la creación de unidades planificadas susceptibles de un desarrollo interior flexible.

Igualmente se ha buscado la definición de una vialidad principal que, manteniendo básicamente las previsiones de las NN.SS. en cuanto a configuración y trazado, incorpore criterios de diseño tendentes a calmar el tráfico y conseguir un espacio "domesticado", con una cierta ambigüedad en su formalización que propicie su uso pleno como espacio urbano más allá de su mera consideración como infraestructura viaria. Esa vialidad principal, el eje norte sur, junto con la vialidad exterior al sector que se incluye sin embargo como ámbito de urbanización, se complementa con una vialidad interna de carácter público, en el área de vivienda colectiva, con un tráfico local limitado al imprescindible para el uso residencial que se propone, formalizado como viario de tráfico compartido. Finalmente, la vialidad se completa con la red de itinerarios peatonales incorporados a los espacios libres, que permiten el completo recorrido de la urbanización por personas con movilidad reducida.

En las parcelas privadas destinadas a vivienda unifamiliar se contempla un viario de carácter PRIVADO, sin segregación de uso peatón/vehículos rodados, que permite el completo recorrido interior peatonal con pendientes

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

inferiores al 6% en combinación con los espacios libres privados comunitarios y con los espacios libres públicos, y resuelve el acceso rodado a los garajes de las viviendas.

Finalmente, se plantea un modelo de urbanización ambientalmente más sostenible. Para ello se proponen condiciones de urbanización que propicien la utilización racional de los recursos, la reutilización de las aguas de la red de pluviales y drenaje, la utilización preferente de pavimentos permeables, junto con la adopción de soluciones viarias ya señaladas tendentes a "calmar" el tráfico y la peatonalización al máximo posible de las áreas residenciales, junto con la adopción de medidas destinadas al fomento de la eficiencia y ahorro energético. A este respecto se contemplan un conjunto de medidas activas y pasivas en el diseño de los edificios, y un diseño e la iluminación pública que se trasladan a las Ordenanzas del Plan Parcial como obligaciones asumidas para su desarrollo:

Medidas Pasivas

Todo edificio deberá estar certificado por un método reconocido mediante la opción general descrita en el CTE DB-HE 1, justificándose al menos una reducción de la demanda energética del 25% sobre la del edificio de referencia (CTE).

Se potenciarán todas aquellas medidas arquitectónicas que permitan la reducción de la demanda energética o que permitan maximizar el confort previa justificación técnica.

Medidas Activas

Los sistemas para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria contarán siempre que sea posible con fuentes de energía auxiliares basadas en energías renovables. En su defecto, se podrá optar por otros sistemas debidamente justificados con un alto rendimiento térmico, tales como bombas de calor con COP estacional igual o superior a 3,5, sistemas de gestión inteligente de energía, etc., justificando siempre que las emisiones de CO2 equivalentes (con los coeficientes de paso aportados por el ministerio) sean inferior al 50% de las del edificio de referencia (CTE)

Se favorecerá la implantación de sistemas centralizados o de distrito que den servicio a grupos de edificios, permitiéndose la instalación de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento.

Por último, se deberá acreditar al menos un resultado mínimo de calificación energética "C" realizado con los programas homologados a tal fin para cualquiera de los usos descritos en el plan.

ILUMINACIÓN PÚBLICA

Se propone la simplificación y automatización de la gestión de las instalaciones de alumbrado para obtener un mejor aprovechamiento de la energía consumida, reduciendo los costes energéticos y de mantenimiento, además de dotar de flexibilidad al sistema de iluminación.

Para la gestión del alumbrado se han de emplear equipos auxiliares de regulación tales como reactancias con doble nivel de potencia, estabilizadores de tensión en cabecera, y balastos electrónicos de potencia regulable.

Como sistemas de acondicionamiento se han de incluir componentes en la instalación tales como células fotosensibles o relojes astronómicos, de forma que se apaguen o enciendan automáticamente cuando es necesario.

A la hora de implantar sistemas de control es importante que la instalación de alumbrado se encuentre zonificada mediante distintos circuitos, de forma que se pueda regular la iluminación de forma parcial en función de las necesidades de cada zona.

Todos estos criterios se deberán tener en cuenta en el preceptivo Proyecto de Urbanización, para lo cual se trasladarán al articulado de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Particularmente, el diseño del alumbrado público deberá cumplir lo previsto en el Reglamento de la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de Junio, de PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA, que desarrolla reglamentariamente lo previsto en la citada Ley, particularmente lo establecido en el artículo 8 de la Ley, en cuanto a zonificación lumínica y prescripciones técnicas de instalaciones y aparatos de iluminación por motivos de eficiencia energética.

De acuerdo con la zonificación básica que se establece en el artículo 4 del Reglamento, el Sector 41, en su condición de suelo urbanizable sectorizado, se encuadra actualmente dentro de la ZONA E2, correspondiente a suelos no

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

incluidos en zona E1, pertenecientes a suelos clasificados urbanísticamente como rústicos o urbanizables. El sector 41 es contiguo, por el norte, con suelos urbanos consolidados que se encuadrarían en zona E3.

Una vez cumplido el proceso de transformación del suelo incluido en el sector 41, es decir, una vez completada la urbanización, estaríamos ante un suelo considerado como Zona E3, correspondiente a suelos que han adquirido la condición de urbanos en ejecución del planeamiento urbanístico, zonificación básica a la que hay que remitirse en cuanto a las condiciones mínimas de la instalación de alumbrado a desarrollar en el futuro Proyecto de Urbanización, frente a la contaminación lumínica.

A este respecto, el alumbrado se ajustará a los requisitos fotométricos correspondientes a las diferentes clases de alumbrado que se establecen en el punto 2 y 3 del Anexo del Reglamento.

El eje viario norte-sur y el viario interior de la urbanización se atenderán a lo regulado en el apartado 3 del Anexo. Para el viario exterior que debe incluirse en el ámbito de la urbanización nos atenderemos a lo regulado en el apartado 2, para vías de categoría A4.

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROYECTADA

3.1.- Parámetros de Ordenación

Los parámetros fundamentales de Ordenación son los contenidos en la ficha del Sector, así como las condiciones específicas establecidas para la categoría UZ2.

- Superficie bruta del Sector = 90.658,00 s/ficha, 90.920,88 m² s/ medición propia sobre topográfico realizado para este documento.
- Superficie neta del Sector = 88.745,00 m² s/ficha, 87.802,47 m² s/medición topográfica.
- S.G. interior (N-611): 561,93 m²
- Dotación de Normas: 19.765 m² según la ficha del Sector.
- Área de Reparto: El propio Sector
- Uso característico: Residencial
- Tipología: Unifamiliar asimilada a U2 y colectiva
- Edificabilidades aportadas: 0,45 m²/m²
- Aprovechamiento tipo resultante: 0,45
- Cesión municipal de aprovechamiento: 15%
- Sistema de Actuación: Compensación
- Ocupación máxima: 20 %
- Alturas permitidas: 1 ó 2 (Incluida planta baja)
- Altura máxima: 6,5 m.
- Aprovechamiento bajo cubierta: Computable y limitado al 60 % de la planta inferior
- Colindancias: 5 m salvo adosamiento o agrupación
- Longitud mínima: 6,50 m
- Longitud máxima 40 m
- Distancia mínima entre edificios: 6 m

3.2.- Superficies Brutas y Netas del Sector

De la topografía específica realizada para el desarrollo de este Proyecto, a una escala más detallada que la cartografía que ha servido de base para la redacción de las NN.SS. se obtienen los siguientes valores de superficies brutas y netas:

- Total superficie bruta del Sector: 90.920,88 m².
- Total superficie neta del sector: 87.802,47 m².
- Sistemas Generales interiores: 561,93 m².

Con estos valores resulta:

- Superficie a efectos de edificabilidad: 87.802,47 m².

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

- Superficie a efectos de densidad: $90.920,88 - 561,93 = 90.358,95 \text{ m}^2$.
- Superficie a efectos de aprovechamiento: $87.802,47 \text{ m}^2$.

3.3.- Aprovechamientos

A partir de las Superficies netas (Superficies lucrativas aportadas) la edificabilidad total lucrativa materializable en el Sector resulta:

Edificabilidad total (máxima edificabilidad computable) = $87.802,47 \times 0,45 = 39.511,11 \text{ m}^2$

Ocupación máxima según parámetro de NN.SS. = $0,20 \times S \text{ neta} = 0,20 \times 87.802,47 = 17.560,49 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento tipo = 0,45

El área de reparto (es decir, el ámbito de equidistribución de aprovechamientos y cargas) es la totalidad del Sector delimitado, siendo el derecho de aprovechamiento patrimonializable de los propietarios igual al 85% del producto de la superficie aportada por el aprovechamiento tipo. El 15% restante corresponde al aprovechamiento de cesión municipal.

El número tope máximo de viviendas se establece en 108 viviendas familiares y 90 colectivas. Este tope máximo viene dado por la condición establecida en las NN.SS. para este tipo de suelo en cuanto a densidad: Densidad MAX = 22 Viviendas/Ha., de las que 12 corresponden a vivienda en tipología de unifamiliar y 10 a vivienda en tipología colectiva.

Así: Superficie bruta de los Sistemas Generales en Ha 9,035895.

Nº máximo de viviendas unifamiliares: $12 \times 9,035895 = 108 \text{ viviendas}$

Nº máximo de viviendas colectivas: $10 \times 9,035895 = 90 \text{ viviendas}$

Sin embargo, las exigencias de adaptación a la complejidad topográfica y de integración morfológica desaconsejan materializar ese máximo. El **Plan Parcial** establece un **límite máximo de viviendas inferior** al tope previsto en las NN.SS., de manera que se contempla un máximo de **100 viviendas en tipología unifamiliar y de 84 viviendas en tipología de colectiva**.

3.4.- Reservas de suelo y cesiones obligatorias

Las reservas de suelo y cesiones de Sistemas Locales han de establecerse a partir de las mayores exigencias que resulten de la aplicación de las determinaciones de las NN.SS. y de las normas de aplicación directa de la Ley 2/2001.

Condición de NNSS			
	Sistema de Espacios Libres (*)	Dotacional	SEL + Dotacional
		5 % de S	min 15% de S.
Suelo total dotación Normas	19.765,00	4.546,04	19.765,00
Total mínimo	19.765,00		

(*) El exceso sobre los estándares mínimos reglamentarios podrán destinarse a equipamientos dotacionales, con la condición de que el total de espacios libres más equipamientos dotacionales superen el 15 % del la superficie del sector

Condiciones de la Ley 2/2001	
Sistema de Espacios Libres	Dotacional
20 m2/100 m2 edif ó 10%	12 m2/100 m2 de vivienda
9.092,09	4.741,33

Sistemas locales mínimos:

A la vista de los cuadros precedentes, es claro que la mayor exigencia de reserva de suelo de equipamientos viene dada por la aplicación del estándar de la ley 2/2001; el mínimo en espacios libres viene dada por la Dotación de NN.SS., de la que se deduce la dotación de equipamiento dotacional en la medida que la dotación de EL en exceso sobre los

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

estándares puede ser detraída para su destino a equipamiento dotacional. Con estos valores se cumple también el mínimo global exigido en las NN.SS. para la suma de espacios libres más equipamientos dotacionales.

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales		
Sistema de Espacios Libres	Dotacional	Total S.E.L. + Dotacional
Total dotacional de NN.SS. menos equipamientos	dotación de Ley 2/2001 (12 m2/100 m2 de vivienda)	Dotación de NN.SS.
15.023,67	4.741,33	19.765,00

3.5. Análisis de alternativas

En el apartado 2 de esta Memoria se reseñaban los condicionantes de partida así como los objetivos y criterios generales que deben adoptarse en la ordenación que se proponga.

Hay que tener en cuenta que por el oeste el sector limita con el término municipal Piélagos, siendo esta línea ficticia independiente de los caminos y viales existentes, cuya continuidad debe garantizarse desde la ordenación propuesta. También debe tenerse en cuenta que el condicionamiento de los dos viales existentes al norte y sur del sector forma parte de las obligaciones de los promotores de la Modificación Puntual, y por tanto se incluyen en el estudio económico-financiero, y singularmente, la rotonda de conexión con la N-611.

El desarrollo de tanteos y bocetos que conducen a la solución definitiva parte de los condicionantes existentes, tales como topografía o viales existentes y previstos en las NNSS., así como de los objetivos señalados con carácter general.

En un primer borrador, la simple aplicación sobre la topografía del sector de estos condicionantes y criterios de partida, tiene como consecuencia un primer esbozo de zonificación de usos:

- Parcelas destinadas a vivienda colectiva (naranja)
- Parcelas de uso residencial unifamiliar (marrón)
- Viviendas existentes (rojo)
- Vialio (azul)
- Espacios libres (verde)

La representación de estos espacios o vacíos dentro del sector se muestra en la siguiente figura. El viario interior sigue el esquema previsto en las NNSS.

A partir de ese primer esquema inicial, de acuerdo con el Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación Urbana, se presenta un examen ponderado de las alternativas de ordenación elaboradas durante la redacción del Plan Parcial, justificando la elección de la que se pretende desarrollar. Se aportan esquemas gráficos de las distintas ordenaciones propuestas por orden de elaboración. Se parte de una serie de criterios de diseño comunes a todas las alternativas estudiadas:

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable

Condiciones de implantación

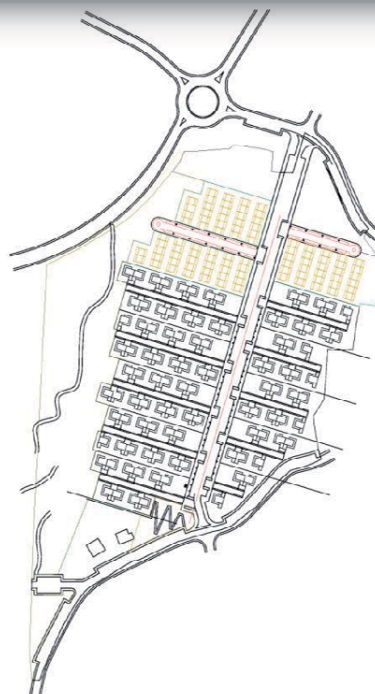
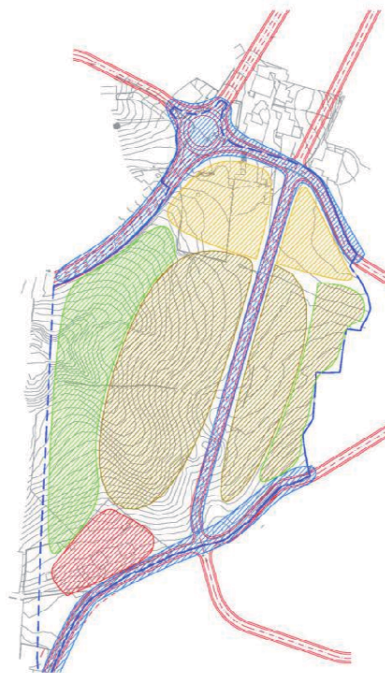
Las parcelas destinadas a vivienda colectiva se sitúan en el norte del sector, en la zona de topografía menos exigente. Se conciben como agrupaciones en hilera, con accesos desde espacios de uso público, y dotadas de una pequeña parcela privativa. Los accesos a esas viviendas se plantean desde un viario público, concebido como viario de tráfico compartido, que nace del eje vertebrador norte-sur.

Las viviendas unifamiliares se conciben inicialmente a partir de un módulo básico de adosamiento por parejas, pensado para garaje en superficie por el que se produce el adosamiento. Ese módulo pareado puede romperse generando viviendas unifamiliares individuales. La ordenación de las parcelas unifamiliares se plantea exclusivamente con carácter orientativo, dado que el criterio general para el desarrollo de estas áreas residenciales es el de la creación de unidades planificadas susceptibles de un desarrollo interior flexible dentro de un conjunto general ordenado.

El acceso a vivienda se realiza desde viales de uso exclusivamente peatonal y excepcionalmente rodado para vehículos de emergencia

Opción 1

A partir de los criterios generales expresados en el párrafo recedente, se plantea una primera ordenación. Las viviendas colectivas se disponen en hileras de 5, 6, 4 y 2 viviendas, organizadas ortogonalmente a los viales secundarios de tráfico compartido desde los que se accede. Las viviendas unifamiliares se organizan en dos manzanas, una a cada lado del eje norte-sur, subdivididas a su vez en subparcelas de menor tamaño. Dentro de esas parcelas se plantea una posible ordenación a modo indicativo, que cumple las condiciones de colindancias, distancias entre edificios y número máximo de viviendas. En esta primera opción, el borde oeste de las parcelas privativas se dibuja a partir de los parámetros estrictos de distancias a colindantes. Se reservan dos parcelas en el norte del sector, una a cada lado del eje norte sur, como dotación local de equipamiento.

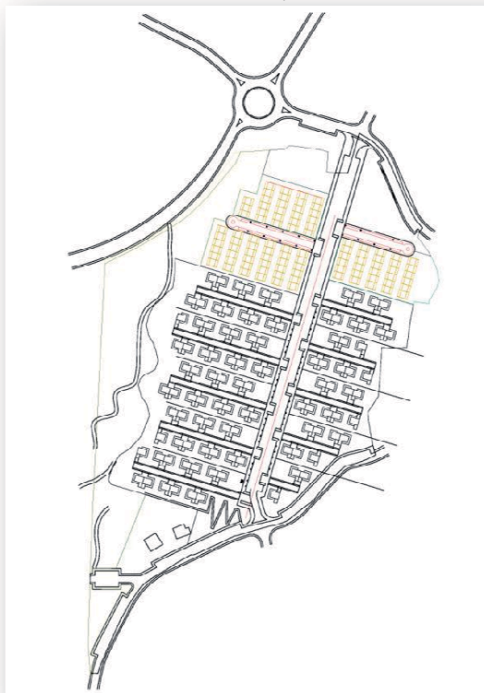


MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Opción 2

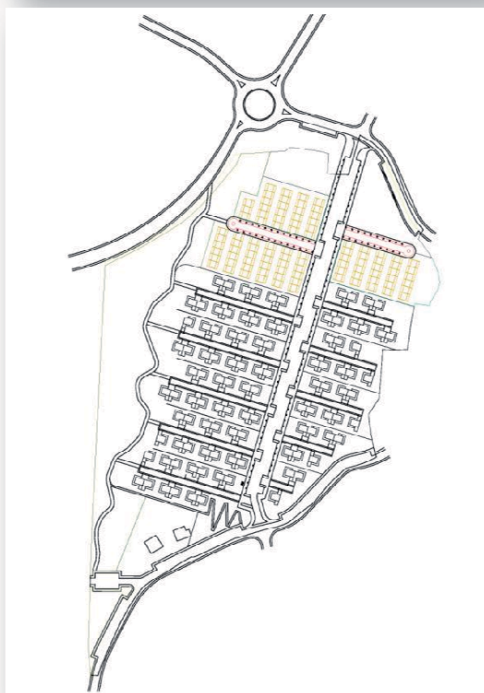
A partir de ese primer encaje grosero se realizan varios ajustes. Se prescinde del módulo de cinco viviendas en hilera en la ordenación de las parcelas colectivas. De ese modo la ordenación es más compacta y puede reducirse la longitud del vial secundario oeste. Se ajusta el borde oeste de las parcelas residenciales unifamiliares, buscando una correspondencia con la configuración topográfica de las parcelas y rehuyendo una definición excesivamente geométrica y rígida.



Opción 3

A partir de la opción anterior se realiza un ajuste de las viviendas que se asignan a cada parcela residencial unifamiliar con el objetivo de conseguir tamaños medios de parcela privada superiores a 350 m².

Asimismo, se introduce un itinerario peatonal por el límite entre las parcelas residenciales y el espacio libre situado al oeste del sector, con el objetivo de garantizar una adecuada accesibilidad a dicho espacio libre.



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

En esta última ordenación, más depurada, se observan dos cuestiones que deben ser corregidas.

Por un lado, ha de preservarse de edificación la banda de servidumbre que se genera con la línea eléctrica aérea que discurre por el sur del sector. Esto obliga a una nueva redistribución de viviendas al tener que suprimir las tres contempladas en el extremo sureste. Esta redistribución se realiza añadiendo viviendas en el extremo suroeste del sector, más favorable topográficamente.

Igualmente, se matiza el trazado y desarrollo del itinerario peatonal, con el objeto de obtener unas pendientes adecuadas.

Finalmente se ajusta la composición de las viviendas colectivas con una ordenación basada exclusivamente en hileras de seis viviendas, en aras de una mayor compacidad y una mayor liberación de suelo dotacional.

Se presentan a continuación los croquis correspondientes a las alternativas 1, 2 y 3, desechadas.

Como evolución de estas opciones se llegó a una propuesta de ordenación, que se recogió en el Documento de Plan Parcial presentado en octubre de 2009, antecedente de este Documento Refundido nº 1.

En esa solución, y como punto de partida para la ordenación del sector se establecen dos módulos básicos de edificación, con vivienda pareada por garaje para la tipología familiar con una ocupación de 9,00 x 9,75 por vivienda, susceptible de agruparse en módulos adosados en hilera, y un módulo básico para tipología de colectiva, en solución de adosamiento en hilera compartiendo acceso a vivienda, con un fondo edificable similar al de la vivienda unifamiliar.

A partir de estos módulos se establece una ordenación, que en el caso de las áreas unifamiliares tiene un carácter exclusivamente indicativo y de comprobación de la viabilidad de la propuesta, y en las áreas de vivienda colectiva sirve de base para el establecimiento de las áreas de movimiento que se proponen como vinculantes.

Se ubican las áreas destinadas a vivienda colectiva, más densificadas, en la parte norte del sector, zona más favorable desde el punto de vista de la topografía.

Más al norte, en la zona de topografía más favorable y de mayor accesibilidad, se sitúan las parcelas destinadas a equipamiento dotacional.

Las viviendas unifamiliares se disponen en la zona central y sur de la ladera con pendientes este-oeste que conforma el sector, rematando en la zona oeste, coincidente con el área más exigente desde el punto de vista topográfico, con el equipamiento local de espacio libre, con una clara vocación de zona verde naturalizada.

Las zonas residenciales se ordenan con las siguientes pautas:

1. Las áreas destinadas a albergar viviendas en tipología unifamiliar, en las que, a partir de los parámetros básicos por áreas referidos a número de viviendas, edificabilidades y ocupaciones, y de los obligados retranqueos a viario y colindantes, se posibiliten las futuras actuaciones edificatorias con una regulación suficiente pero flexible, articuladas en torno a accesos materializados como viario privado de carácter compartido, con tráfico limitado exclusivamente a accesos y salidas de garajes y ocasionalmente a vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias)
2. Las áreas destinadas a albergar las viviendas en tipología colectiva. En este caso, se considera adecuado introducir una mayor concreción en la futura ordenación. Así, el Plan Parcial concreta y define el viario de acceso a las parcelas destinadas a estos usos, materializándolo como viario de carácter compartido, pero en este caso con el carácter de viario público, y por lo tanto, el Plan Parcial define una geometría vinculante para ese viario secundario. Igualmente, se acota el área de movimiento de las futuras edificaciones, en torno a ese viario secundario.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Se incluye a continuación, como **Opción 4**, la ordenación que se planteaba en la propuesta de 2009, consecuencia de la evolución expuesta en las reflexiones precedentes.

A partir de esa propuesta, se produce, por un lado, el documento de referencia, que incluye el resultado de las consultas realizadas, y también el informe de los servicios técnicos municipales en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias que deben ser subsanadas.

Con ese punto de inflexión, se desarrollan las siguientes Opciones, a partir de una reconsideración profunda de la Ordenación.

Como criterio general, se mantiene la idea de desarrollo de las áreas residenciales dentro de un conjunto general ordenado, mediante la creación de unidades planificadas susceptibles de un desarrollo interior flexible.

En primer lugar, se opta por un modelo de ordenación que rompa la regularidad y ortogonalidad de la primera propuesta. Simultáneamente, se opta por una solución más compacta, de menor ocupación de suelo y mayor cuantía de espacios libres comunitarios (públicos o privados).

Como consecuencia, aun manteniendo el carácter orientativo, no vinculante, de la ordenación en las RU, se abandona la referencia a un modelo de vivienda aislada o pareada por una solución de mayor compactidad con agrupaciones en hilera (respetando, en todo caso, la obligación de frente máximo 40 m procedente de las NN.SS.

En la línea mencionada, los accesos a las viviendas en las parcelas de unifamiliares se plantean mediante un viario privado que se proyecta adaptándose a la irregularidad de las disposiciones propuestas y se aleja de la rigidez formal de los viarios convencionales. En este caso se piensa en un viario sin segregación de usos, fundamentalmente peatonal, y por el que, secundariamente, circularán los vehículos privados en los accesos a los garajes y con la posibilidad excepcional de acceso a los vehículos de emergencia.

En las parcelas destinadas a vivienda colectiva, coincidentes con la zona de topografía más favorable, se considera adecuado mantener una ordenación más regular, con un viario de acceso, en este caso público, planteado con el esquema habitual de viario de tráfico compartido.

Se mantiene el eje viario norte-sur previsto en las NN.SS., pero con un diseño menos rígido en cuanto a su geometría y que procura dar mayor énfasis a su condición de "calle" más allá de su condición de "vial". Para ello se plantea una sección transversal variable, manteniendo un ancho de calzada de 6,00 m. y un ancho total de 20 m, de manera que las aceras a uno y otro lado van adaptando una geometría variable que permite intercalar parterres e incluso pequeñas zonas estanciales.

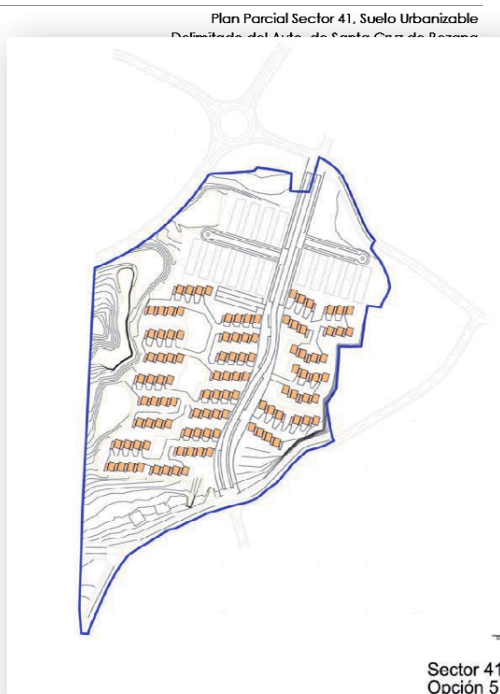
En conjunto, estos criterios posibilitan la máxima adaptación de la urbanización a un terreno de topografía compleja, y la adecuada integración en la morfología de la zona de una actuación con un cierto grado de compactidad.



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

También, nos conducen a un modelo residencial de mayor calidad, en el que la "ambigüedad" de las fronteras entre lo público y lo privado y la flexibilidad formal de los espacios comunes, incluidos los viales, nos remiten a su condición de "lugar" pensado para ser ocupado y habitado por los vecinos.

Con esa filosofía se plantea la **Opción 5**, que se incluye a continuación.



Además de los elementos expresados, se ha buscado una formalización más adecuada del espacio libre al oeste, que, sin perder su vocación de espacio libre naturalizado, posibilita su uso como jardín integralmente recorrible por personas de movilidad reducida, y que integra, en cuantía suficiente, áreas estanciales sensiblemente horizontales para su uso como espacios de juego y recreo.

La **Opción 6** no es más que una pequeña evolución de la opción anterior, en la que se introduce una mayor irregularidad en la disposición de las viviendas situadas en la parcela RU1.



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

A partir de esta solución, se observa la conveniencia de un mayor esponjamiento en las parcelas unifamiliares del oeste, y al tiempo enriquecer la ordenación introduciendo espacios libres comunitarios intercalados. Esta decisión implica la renuncia a la materialización de cuatro viviendas unifamiliares.

Por otro lado, el cambio de diseño del viario principal, que sin duda enriquece la propuesta, trae consigo una disminución de las plazas de aparcamiento público anexas. Se opta por introducir un aparcamiento público en parcela privada, que trae consigo la desaparición de uno de los edificios de vivienda colectiva (seis viviendas) planteados en la opción preferente. En estos aparcamientos se procurará un tratamiento de máxima integración, con pavimentos permeables "verdes", lo que introduce un efecto adicional de esponjamiento también en esta zona.

Estos criterios nos conducen a la **Opción 7**, que incluimos a continuación.

Finalmente, a partir de esta última opción, se considera que los espacios libres intercalados deberían tener una conexión completa con el espacio libre al oeste, con lo que obtendremos una permeabilidad total desde el eje norte sur y en conexión con los espacios comunitarios situados en la zona este, lo que sin duda enriquece la ordenación resultante. Esta opción es la que adoptamos como ordenación de la propuesta de Plan Parcial que se presenta.

Se incluye a continuación una imagen de la ordenación a partir de la cual se desarrolló la propuesta de Plan Parcial presentada en noviembre de 2011, que sirve de base a la propuesta actual, en la que las modificaciones introducidas se limitan a las detalladas en el apartado 0 de esta Memoria, con objeto de subsanar las deficiencias planteadas en el informe municipal.



Sector 41
Opción 7



Sector 41
Opción propuesta

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Finalmente se incluye a continuación una imagen de la ordenación con los ajustes señalados, y que sirve de base a la propuesta Actual contenida en este documento refundido nº 2 – octubre 2012., y a continuación, una serie de infografías que pretenden materializar a modo de ejemplo los criterios de diseño de la urbanización expuestos en los puntos precedentes.

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

3.6.- Ordenación adoptada en las parcelas lucrativas

Hemos visto en el apartado de análisis de alternativas el proceso que finalmente concluye en la ordenación que se plantea como propuesta definitiva de ordenación.

Se propone un desarrollo de las áreas residenciales dentro de un conjunto general ordenado, mediante la creación de unidades planificadas susceptibles de un desarrollo interior flexible.

Se ha adoptado un modelo que persigue la máxima adaptación a la complejidad topográfica del sector y a la morfología dominante en el entorno, basada en caseríos en formaciones abiertas poco compactas, y que materializa al tiempo una solución con un razonable grado de compacidad, compatible con esos supuestos previos.

Para ello se propone una ordenación que distingue dos zonas.

En la zona norte, donde se ubican las parcelas destinadas a vivienda colectiva, coincidente con la zona de topografía más favorable, se considera factible una ordenación más regular y detallada, en la línea de la propuesta inicial, aunque se ha procurado un mayor esponjamiento, con un viario de acceso de carácter público, planteado con el esquema habitual de viario de tráfico compartido.

Sin embargo, para las parcelas con tipologías unifamiliares, se huye de la regularidad y ortogonalidad de las primeras propuestas consideradas, y simultáneamente se opta por una solución más compacta, de menor ocupación de suelo y mayor cuantía de espacios libres comunitarios (públicos o privados). Como consecuencia, aun manteniendo el carácter orientativo, no vinculante, de la ordenación en las RU, se abandona la referencia a un modelo de vivienda aislada o pareada por una solución de mayor compacidad con agrupaciones en hilera (respetando, en todo caso, la obligación de frente máximo 40 m procedente de las NN.SS.

Estos mismos criterios se adoptan para la solución de los accesos a las viviendas en las parcelas de unifamiliares, mediante un viario privado sin segregación de usos, fundamentalmente peatonal pero apto para un tráfico rodado limitado a los accesos a garajes y a la ocasional circulación de vehículos de emergencia, con una geometría adaptada a la irregularidad de las disposiciones propuestas y alejada de la rigidez formal de los viarios convencionales.

Se mantiene el eje viario norte-sur previsto en las NN.SS., enfatizando su condición de "calle" más allá de su condición de "vial". Para ello se plantea una sección transversal variable, manteniendo un ancho de calzada de 6,00 m. y un ancho total de 20 m, de manera que las aceras a uno y otro lado van adoptando una geometría variable que permite intercalar parterres e incluso pequeñas zonas estanciales.

Se persigue, en suma, la máxima adaptación de la urbanización a un terreno de topografía compleja, y la adecuada integración en la morfología de la zona de una actuación con un cierto grado de compacidad, mediante un modelo residencial de calidad, en el que se diluye la frontera entre lo público y lo privado y se potencia la flexibilidad formal de los espacios comunes, incluidos los viales.

Como se ha dicho, las zonas de residencial colectivo se formalizan de manera detallada, mediante la definición precisa y vinculante de áreas de movimiento sobre y bajo rasante, servidas por un viario público cuya geometría y características se definen también de manera precisa.

Sin embargo, para las parcelas residenciales unifamiliares, se ha preferido un modelo que permita una mayor flexibilidad de diseño en el futuro. En este sentido, desde el Plan Parcial se realiza una propuesta de ordenación, a la que se da un carácter orientativo pues se contempla la posibilidad de su modificación mediante futuros Estudios de Detalle que, en todo caso, deberán respetar, mediante soluciones suficientemente motivadas, los criterios morfológicos y de adaptación a la topografía y los criterios de diseño adoptado de manera general desde el Plan Parcial

3.7.- Estructura de viario

El viario planteado en el Plan Parcial concreta las previsiones de las NN.SS. para el Sector, materializando el eje principal previsto en las NN.SS. con un ancho total de 20 m., para el que la ordenación planteada respeta los puntos de conexión con el viario exterior y ajusta su trazado interior en función de la ordenación propuesta; al tiempo, se adoptan en su diseño los criterios expresados en el punto precedente, en cuanto a flexibilización de la sección transversal propuesta, con el objetivo de romper con la rigidez del viario planteado en las NN.SS. y propiciar un diseño como calle urbana – espacio domesticado- al servicio de los vecinos.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

A partir de este esquema primario, la red viaria se completa con viario público secundario, de carácter compartido, que organiza las áreas residenciales en las parcelas destinadas a vivienda colectiva, con un tráfico exclusivamente local, de acceso a garajes de los edificios.

En las parcelas residenciales destinadas a vivienda unifamiliar, el Plan Parcial concreta los puntos de acceso. El Plan Parcial no se vincula a una ordenación rígida para esas parcelas, que podrán desarrollarse en un futuro con un margen de flexibilidad, siempre dentro de los parámetros de limitación de viviendas y de edificabilidad y ocupación.

En estas parcelas, el viario tendrá un carácter privado, será prioritariamente peatonal, con una pendiente máxima limitada al 6%, compatible con un tráfico rodado que se limitará a los accesos a garajes y paso de vehículos de emergencias. Se completará y articulará con las áreas estanciales comunitarias previstas y con los espacios públicos del sistema local de espacios libres, todos ellos unidos por una trama de itinerarios peatonales que hacen que el sector, en sus áreas públicas y también en las privadas, cumpla estrictamente las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Se disponen plazas anexas al viario público, de manera que, junto con el aparcamiento público en parcela privada previsto, se cumple el estándar legal de aparcamiento público fijado en las normas de aplicación directa de ley 2/2001.

Las dimensiones del viario proyectado se corresponden a las fijadas en las NN.SS. para las tipologías presentes en el sector:

Como criterio general para la totalidad el viario interior del sector, se propone la utilización preferente de pavimentos permeables, la adopción de soluciones viarias tendentes a "calmar" el tráfico y la peatonalización al máximo posible de las áreas residenciales.

Para el viario público de carácter compartido que se plantea en las áreas destinadas a vivienda colectiva, la sección transversal que se propone incorpora aparcamientos en cordón a la sección mínima que se establece en las NN.SS. de manera que este viario queda configurado con una sección transversal total de 14,40 m, compuesta por una calzada compartida de 6,00 m, con dos franjas laterales de aparcamiento en cordón combinadas con alcorques, con un ancho de 2,20 m. cada una, y unas franjas laterales exclusivamente peatonales de 2,00 m. Estos viales se resolverán con pavimentos adoquinados o continuos, sin bordillos (encintados a nivel)

Con carácter indicativo, se propone, para resolver los accesos a garajes y la circulación peatonal, en las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, viales privados asimilables en cuanto a sus características a la sección de vial compartido que proponen las NN.SS., sin diferenciación de acera y calzada y con pavimentos adecuados para vías compartidas (adoquín, hormigón impreso)

Se contempla la implantación de una red peatonal complementaria que completa la vialidad interior del sector.

3.8.- Conectividad viaria con el entorno

Incluimos a continuación una imagen de la estructura de viario que se contempla desde las NN.SS., en la que se inserta la vialidad prevista en el sector. Veamos también la siguiente imagen, que nos muestra el estado actual en cuanto a la vialidad desarrollada en la zona.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Las secciones previstas en las NN.SS. para el viario local son claramente suficientes. Existen, sin embargo, tres puntos que merecen un análisis.

Previsiblemente, la mayor parte del tráfico local que se genere por el desarrollo proyectado se canalizará a través de la rotonda contemplada por las NN.SS. sobre la N-611.

Finalmente, el denominado eje 4 debe ser tratado como un fondo de saco a efectos de tráfico rodado, y así se materializará, puesto que su continuación en el municipio de Piélagos es un camino de apenas 3,00 m de ancho, no adecuado para el tráfico rodado y que debe tratarse como un viario exclusivamente peatonal. Sin embargo consideramos que, en lo que se refiere a nuestro sector, debe calificarse como viario con el ancho completo para prever la posibilidad de su ampliación hacia Piélagos en un futuro.

Abordemos primero el análisis de la capacidad de la rotonda.

La rotonda prevista sobre la N-611, para la que se ajusta geometría de NN.SS. a las condiciones de detalle del emplazamiento, tiene un radio exterior (línea blanca) de 20,00 m, y un radio interior (línea blanca) de 12,00 m, con una corona de circulación de 8,00 m de ancho, correspondiente a dos carriles de 4,00 m.

Es preciso suponer un volumen de tráfico generado por el sector sobre la glorieta, para lo cual se estima sobre el total de viviendas (198), 1,75 salidas de vehículos por vivienda entre las 7:00 y las 9:00 h, lo que significa 346 veh/2 h, es decir, 173 veh/h., que suponemos se canalizan en su totalidad a través de la rotonda.

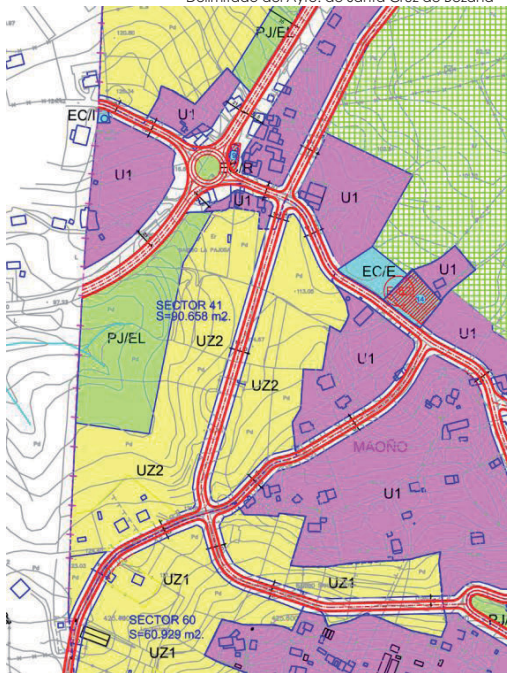
Para estimar la capacidad de la rotonda utilizaremos una fórmula simplificada correspondiente a áreas de trenzado del Laboratorio inglés de Carreteras, que expresa la capacidad bajo unas condiciones de tráfico de un 15% de vehículos pesados:

$$C_{tot} = 355 A (1+E/A) (1-P/3) / (1+A/L)$$

- A: anchura en m.
- E: anchura media de las entradas
- L: longitud del tramo en m., siempre que $L > 2,5 A$
- P: relación entre el tráfico que se entrecruza y el tráfico total

Esta fórmula procede de manuales de tráfico ingleses, en los que se recomienda, una vez obtenida C_{tot} , ponderar con un coeficiente de 0,85 para obtener la Capacidad práctica ($C_{práctica} = 0,85 \times C_{tot}$)

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Una formulación simplificada, resultado del contraste de la fórmula anterior con aforos realizados, es la siguiente (estimada para un porcentaje del 15% de vehículos pesados):

$$Q = 160 A (1 + E/A) / (1 + A/L)$$

siendo:

- Q: capacidad práctica expresada en vehículos/hora
- A: anchura en m.
- E: anchura media de las entradas en m.
- L: longitud del tramo en m., siempre que $L > 2,5 A$

Con esta fórmula simplificada, la capacidad de la rotonda sería:

$$Q = 160 \times 8,00 \times (1 + 3,50/8,00) / (1 + 0,30) = 1.415 \text{ vehículos / hora}$$

La punta de tráfico generada por el sector, en el intervalo horario de máxima afluencia, supone un 12,2% de la capacidad de la rotonda, valor totalmente asumible.

Finalmente, para garantizar una adecuada inserción de la red viaria propuesta en el sector con la vialidad general, deben contemplarse determinadas obras de urbanización exterior, que se indican la figura adjunta y que se incluyen en un plano específico del Plan Parcial.



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

3.9.- Reservas y cesiones

3.9.1.- Requerimientos mínimos:

Tal como se ha dicho en apartados precedentes, los requisitos mínimos de sistemas locales de espacios libres y reservas de suelo para equipamientos son las siguientes:

Requerimientos mínimos de Sistemas Locales		
Sistema de Espacios Libres	Dotacional	Total S.E.L. + Dotacional
Total dotacional de NN.SS. menos equipamientos	dotación de Ley 2/2001 (12 m2/100 m2 de vivienda)	Dotación de NN.SS.
15.023,67	4.741,33	19.765,00

3.9.2.- Reservas y Cesiones. Propuesta:

Propuesta de Sistemas Locales					
Sistema de Espacios Libres	Propuesta			Mínimo	
	EL1	Jardines	10.423	17.604	15.024
		Áreas estanciales	7.181		
	EL2	Jardines	1.862	1.862	
		Áreas estanciales	0		
	EL3 (*) No computable a efectos de cumplimiento de estándares de la Ley 2/2001			971	
Total S.E.L. (*)			20.437		
Equipamientos dotacionales	Equip EC1		2.370	4.741	
	Equip EC2		2.528		
	Total Sistemas locales de Equipamiento Dotacional			4.898	
Total Suelo de Sistemas Locales Dotacionales				25.335	
(*) Computable a efectos de estándares mínimos de la Ley 2/2001 solamente 19.466 m2 (No computables los 971 m2 restantes)					

3.9.3.- Justificación de la idoneidad de los Sistemas Locales propuestos

- Espacios libres

Desde las NN.SS. se plantea la zona oeste del sector como la zona destinada a la ubicación de los espacios libres de sistema local, de manera que, dadas las características topográficas de la zona, se prefiguran como espacios libres con vocación de espacios naturalizados con un papel relevante en la integración paisajística del sector.

Manteniendo ese criterio, se ha buscado una formalización más precisa del espacio libre al oeste, de manera que, sin perder su vocación de espacio libre naturalizado y franja verde de integración paisajística, se posibilite su uso como jardín íntegramente recorrible por personas de movilidad reducida, integrando en su seno, en cuantía suficiente, áreas estanciales sensiblemente horizontales para su uso como espacios de juego y recreo y completándolo con una red peatonal complementaria de la vialidad interior del sector, lo que garantiza sobradamente el cumplimiento de las exigencias legales en cuanto a las condiciones de pendiente de los espacios libres y en cuanto a la garantía de uso por todos los vecinos.

Tal como se indica en el estudio de alternativas, se ha considerado muy adecuado ampliar el sistema de espacios libres hacia el centro del área destinada a residencial, potenciando la permeabilidad y accesibilidad desde el eje viario central.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El sistema de espacios libres de dominio y uso públicos se complementa con las áreas de jardines y estancias comunitarias en parcela privada, abiertas al uso público.

- Equipamientos dotacionales

Las parcelas destinadas a equipamientos dotacionales se sitúan en una zona preferente del sector, sensiblemente horizontal y de máxima accesibilidad, de manera que, al tiempo que cumplen adecuadamente su función de sistemas locales al servicio del nuevo desarrollo, contribuirán a integrar y articular el núcleo urbano existente entre el sector y la carretera nacional.

Las superficies de las parcelas dotacionales son, respectivamente, 2.370 m² y 2.528 m².

El Ayuntamiento determinará, de entre los posibles, el uso específico definitivo asignado a la parcela de equipamiento dotacional, siendo los usos posibles a signar los de educativo, cívico-social, deportivo, cultural o sanitario.

La edificabilidad que correspondería, en función de los usos definitivos asignados, sería:

Educativo 0,50 m²/m², cívico-social 0,90 m²/m², deportivo 0,40 m²/m², cultural 0,50 m²/m² y sanitario 0,50 m²/m²

La geometría de las parcelas permite la correcta materialización de los futuros usos dotacionales.

En efecto, las condiciones de posición y volumen de la edificación son las de cumplimiento de distancias a colindantes y a viario, un máximo de dos plantas y ático en su caso y la materialización de las edificabilidades máximas correspondientes. Tomando como referencia 0,50 m²/m² y 0,90 m²/m² (tope de edificabilidad, en el caso de que una de las parcelas se destinase a equipamiento cívico-social), las edificabilidades que tendrían que materializarse serían:

Superficies:

- Parcela EC1, S = 2.370 m²
- Parcela EC2, S = 2.528 m²

Edificabilidades:

- Parcela EC1: 1.185 m² con 0,50 m²/m² ó 2.133 m² con 0,90 m²/m²
- Parcela EC2: 1.264 m² con 0,50 m²/m² ó 2.275 m² con 0,90 m²/m²

Si aplicamos a cada una de las parcelas las condiciones de colindancia y distancias a viario, resultan unas áreas de movimiento teóricas para la edificación, de 1.224 m² en la EC1 y de 2.455 m² en la EC2. El Plan Parcial define unas áreas de movimiento también para estas parcelas, obviamente contenidas en los perímetros definidos por las colindancias y distancias a viario. Las áreas de movimiento definidas tienen las siguientes superficies:

- Parcela EC1; Sup. De área de mov. = 1.092 m²
- Parcela EC2; Sup. De área de mov. = 2.098 m²

Haciendo la hipótesis de que la parcela EC1 requerirá materializar 0,50 m²/m² y la EC2 0,90 m²/m² y suponiendo que la edificabilidad se materializa en un volumen con B+I+ático(60%), resultarían los siguientes coeficientes de esponjamiento (edificabilidad teóricamente materializable/edificabilidad materializada) y de ocupación de parcela:

- Parcela EC1
 - Superficie: 2.370 m²
 - Superficie de área movimiento: 1.092 m²
 - Edificabilidad a materializar: 1.185 m², en B+I+ático(60%)
 - Coeficiente de esponjamiento: $1.092 / (1.185 / 2,6) = 2,39$
 - Ocupación teórica: $(1.185 / 2,6) / 2.370 = 0,192$ (19,20 %)
- Parcela EC2
 - Superficie: 2.528 m²
 - Superficie de área movimiento: 2.098 m²

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Edificabilidad a materializar: 2.275 m², en B+I+ático(60%)

Coefficiente de esponjamiento: $2.098/(2.275/2,6) = 2,39$

Ocupación teórica: $(2.275/2,6)/2.528 = 0,346$ (34,6 %)

Ciertamente, estos coeficientes no tienen más significado que la mera justificación teórica de que las parcelas admiten con holgura suficiente la materialización de las dotaciones previstas, de manera que los proyectos arquitectónicos que en el futuro las definan podrán elaborarse con margen de diseño suficiente.

3.9.4.- Dotación de aparcamientos:

La dotación requerida de aparcamiento, a partir de la modificación del artículo 40 de la Ley 2/2001 por la Ley 10/2002, es la siguiente:

- Dotación de aparcamiento: 1 plaza por cada 50 m² construidos, de las que como mínimo el 50 % serán públicas.

Así pues, puesto que la superficie construable total es de 39.511,11 m², la dotación de aparcamientos públicos mínima queda fijada en 395 plazas. Este número aumenta a 419 plazas públicas si consideramos también la edificabilidad no lucrativa correspondiente a los sistemas locales de equipamientos, con 1 plaza por cada 30, es decir 14, reservadas para minusválidos (condición de NN.SS)

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/50 m ² construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	419
Dotación prevista en el Plan Parcial	420

Con la ordenación planteada, el balance de aparcamientos públicos anexos a viario es el siguiente:

TOTAL ANEXAS A VIARIO PÚBLICO:

TOTAL 420 plazas públicas, de las que 15, grafiadas en los planos correspondientes, cumplen los requisitos de aparcamiento para minusválidos.

Este número de plazas de aparcamiento público cumple el estándar mínimo requerido por la Ley.

Independientemente, en el interior de las parcelas privadas, los proyectos arquitectónicos deberán resolver en los garajes que se proyecten una dotación de aparcamiento privado no inferior a los estándares que fijan las NN.SS. (2 plazas por vivienda unifamiliar, 1 plaza por vivienda colectiva y 1 plaza por cada 80 m² de superficie de locales), de tal forma que, simultáneamente, se cumpla el requerimiento total de que la suma de aparcamiento privado más aparcamiento público supere el mínimo de 1 plaza por cada 50 m² construidos (790 plazas correspondientes a usos lucrativos y 48 más a usos de equipamientos).

3.10.- Infraestructuras

Es contenido preceptivo de un Plan Parcial la determinación del trazado, como mínimo, de los siguientes servicios: Abastecimiento, riego e hidrantes, alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.

Los parámetros de diseño de estos servicios, conforme a las estipulaciones en cuanto a dotaciones mínimas y características generales establecidas por las NN.SS, son las siguientes:

- Abastecimiento de agua

Se utilizan las **Instrucciones Técnicas Generales de Ejecución de Proyectos de Urbanización y Proyectos Ordinarios de Obras Municipales**. Se obtiene una dotación de 300 l/hab/día, correspondiente a "población permanente de 10.000 a 50.000 habitantes" y "actividad industrial-comercial alta".

A partir del nº máximo de viviendas, fijado en 184, la población estimada que recibirá el Sector es de 552 (3 hab/vivienda).

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Así pues, la dotación diaria requerida es de 165,6 m³/día, con un caudal medio (24 h) de 1,92 l/seg. y agrupado el consumo en 10 h. (coeficiente de punta de 2,4) de 4,61 l/seg.

La red de riego se realizará mediante una línea independizada de la general por llave de paso, disponiendo un sistema de riego automático con aspersores o goteo en las distintas superficies de espacios libres. Además de esto se dispondrán bocas de riego en viario público para limpieza de zonas concretas como el entorno de contenedores de basuras.

La implantación de hidrantes se realizará siguiendo las determinaciones del CTE en cuanto a protección de incendios, y de aquellas directrices que se deriven de Ordenanzas municipales al respecto, siempre en una interpretación realizada en el sentido más favorable al mejor servicio del Sector.

- Red existente

Se ha consultado con la empresa responsable del suministro de agua potable en Santa Cruz de Bezana, Aqualia, las condiciones de presión en la red, materiales de tubería, disposición de acometidas, etc.

La consulta con la entidad que gestiona la red ha servido también para conocer las deficientes condiciones de presión de agua previsibles en dicha zona, debido a la escasa diferencia de cota entre el depósito de cabecera de la red existente y las futuras viviendas.

Inicialmente (en el Plan Parcial informado en Marzo de 2010) se había previsto, conforme a la recomendación de la compañía, un depósito de regulación de 50 m³ en la zona sur del sector y otro provisto de un bombeo en el espacio noreste, lo que sumaba un volumen de regulación de 100 m³, tal y como recomendó Aqualia.

Posteriormente, el informe municipal, en referencia a este aspecto se comentaba:

"...En la zona IF.2 para la instalación de depósito de reserva de agua potable (sería deseable que se situara más al Oeste, con capacidad para al menos 200 m³) no se deberá prever instalación de bombeo, derivándose esta obligación a los propietarios de las viviendas en su caso..."

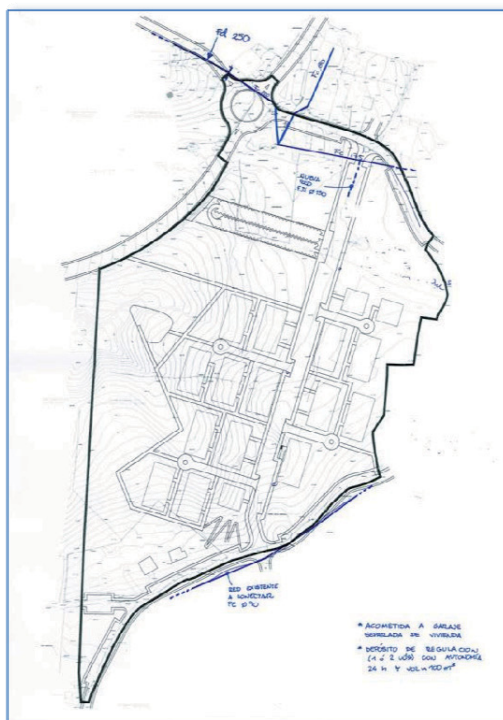
Durante la redacción de este documento, ya en 2011, se ha consultado con los servicios técnicos municipales sobre la configuración del abastecimiento en el sector. Así, los criterios de diseño consensuados finalmente son:

1. Incluir los bombeos o grupos necesarios para suplir posibles carencias de presión en el interior de las parcelas lucrativas, nunca en espacios de carácter público. De hecho, es deseo de los servicios municipales evitar depósitos puntuales en las urbanizaciones, por su elevado coste de mantenimiento.

2. Se prevé la ejecución a corto plazo de un nuevo depósito de alta capacidad en el Alto de Maoño, del que colgaría la red del sector 41. Esta infraestructura elevaría sensiblemente el nivel de presión, y quizá haría innecesaria la colocación de grupos de presión.

Por tanto la implantación propuesta a fecha noviembre de 2011 se plantea teniendo en cuenta estos criterios.

Se presenta el plano facilitado por Aqualia.



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

• Red proyectada

En el entorno del sector existen dos tuberías de la red de agua potable; a lo largo del vial norte discurre una conducción de F.C. 200-F.C. 175 en dirección oeste-este que se repone a su paso por el sector modificando su trazado para adaptarlo al nuevo vial con una canalización de F.D. 250. En la versión anterior del Plan Parcial era de 150 mm, pero en Junio de 2012, los servicios técnicos municipales han solicitado que la tubería prevista al norte del sector como reposición de una existente pase a diámetro 250 y abarque todo el límite norte del S-41, llegando a cruzar al lado oeste de la rotonda. De ese modo se consolidaría un cruce bajo la carretera nacional muy útil para la configuración global de la red de abastecimiento en esa zona.

A lo largo del vial sur también discurre una tubería de Aqualia, de PE 90. En este caso, dado que no hay afección, solamente se conectará la nueva red a la existente, para garantizar un anillo cerrado que facilite la explotación y suministro en caso de avería.

En el interior del sector se plantea una conducción central norte-sur, derivada de la de FD Ø150 con el mismo material y diámetro, que enlaza con la existente de PE Ø90 en el vial sur. De esta nueva arteria cuelga un anillo de PE Ø110 que llega al borde las parcelas lucrativas (residenciales y de equipamiento) con dos ramales independientes para viviendas y garajes. Así, en el plano P-7 Red de abastecimiento, se pueden apreciar el línea de trazos planteamientos orientativos en las parcelas privadas además de las conducciones descritas anteriormente.

Se completa la red con varios puntos de acometida hacia los espacios libres para riego automático, cuyo diseño deberá incluir el correspondiente proyecto de urbanización y bocas de riego par limpieza de viales y espacios próximos a contenedores de basuras. Esta red partirá de una acometida independiente.

Los hidrantes propuestos distan entre sí menos de 200 m recorridos por viario público, tal y como establece la normativa vigente.

- Alcantarillado

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo, es decir, la canalización de aguas pluviales es independiente de la de aguas residuales.

Para el dimensionamiento de las redes de alcantarillado, se ha partido de los siguientes caudales:

- *Fecales*: el caudal de punta corresponde a la dotación de abastecimiento, es decir, 4,61 l/seg.
- *Pluviales*: los caudales obtenidos, para cada tramo de colector, resultado de la aplicación del método racional.

Para la obtención de los caudales de escorrentía se ha considerado la precipitación correspondiente a un período de 10 años, Pd= 107,24 mm y un tiempo de concentración de 10 min, (It= 100 mm/h), aplicando coeficientes de escorrentía de 0,5 para zonas verdes y terreno natural y 0,95 para superficies impermeables. El caudal total resultante de aplicar este criterio es de unos 2,136 m³/s, que se canalizan hasta una pequeña vaguada situada en el borde oeste del sector. Se resumen los caudales de cada superficie.

Pd (T=10): 107.24 mm				para Tc: 10 min It=100 mm/h				
ZONA				SUPERFICIE	COEF ESCORR	T= 10 AÑOS		
						INTENSIDAD	CAUDAL	
				(m ²)	C	It (mm/h)	Qe(m ³ /s)	
Sistemas Generales				480	480	0.95	100	0.0127
Sistemas Locales	Espacios libres	EL 1	17,539	20,372	25,277	0.5	100	0.283
		EL 2	1,862					
		EL 3	971					
	Equipamientos	EC 1	2,377	4,905		0.95	100	0.129
		EC 2	2,528					
Viario	Viario público ordinario		12,634	12,634	14,830	0.95	100	0.391
	Viario publico restringido (compartido)	VC 1	1,207	2,196				
		VC 2	989					
Parcelas lucrativas	Residenciales	RU 1	10,155	38,839	50,250	0.95	100	1.326
		RU 2	13,001					
		RU 3	12,122					
		RU 4	3,561	11,411				
		RC 1	3,052					
		RC 2	4,304					
		RC 3	4,055					
Infraestructuras				84	84	0.95	100	0.002
						TOTAL: 2.145		

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

• Red existente

Se ha consultado con los servicios técnicos del ayuntamiento de Bezana la existencia de conducciones en los que se pueda plantear el vertido de la red de aguas pluviales, sin encontrar en la red del entorno las condiciones que permitan este uso. Por ello se ha optado por un vertido a la vaguada-cauce existente en la zona oeste del sector y que servirá como receptor de las aguas pluviales del mismo. Aunque existen conducciones en el entorno, su escaso diámetro y nivel de saturación actual recomiendan un vertido directo al arroyo. Se presenta el plano recibido del ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.

Red de saneamiento existente

Red proyectada

Los vertidos procedentes de las viviendas (fecales) se conducen mediante colectores unidos entre sí que funcionan por gravedad en unos casos y en impulsión en otros. A lo largo del vial principal en dirección norte-sur discurre el colector principal, que recoge los aportes de las viviendas a ambos lados del vial principal y las vierte en la red existente situada en la zona norte del sector. En el caso de las viviendas situadas al oeste, debido a su menor cota de implantación será necesario recurrir a dos pequeños bombes para llevar las aguas fecales hasta el colector principal, cuyo funcionamiento es por gravedad en todo su trazado.

En este caso, al igual que en el abastecimiento, el informe municipal al anterior Plan Parcial recomienda incluir estos elementos en las parcelas lucrativas,

"...La red de fecales al Oeste del Sector se prevé en parte con un bombeo que se sitúa en la zona verde pública. Los bombes precisos para las áreas lucrativas que lo requieran deberán situarse en el interior de las mismas..."

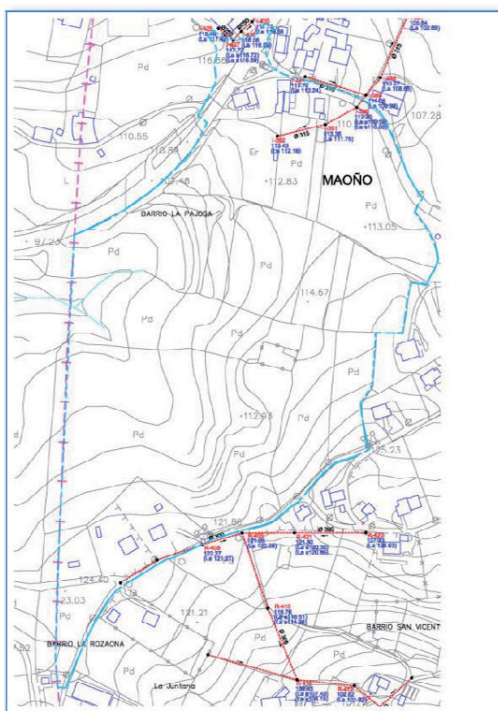
Por ello se ha rectificado la posición de los dos bombes previstos para que las parcelas lucrativas al oeste del vial viertan sus caudales residuales a la red. El vertido al colector existente se produce en el pozo I-390, cuya cota de lámina de agua es la 109,60 m, inferior a la 109,70, cota de llegada prevista. El plano de fecales refleja el esquema comentado.

El trazado previsto garantiza que, con una pendiente mínima del 0,5% en todos los tramos, los colectores del sector quedan por encima de las cotas de la red existente.

Justificación de la suficiencia de la red de fecales municipal

En el siguiente croquis se muestran las cuencas asociadas a la red de fecales municipal que recibe el vertido del sector 41. Se trata de colectores que son cabecera de la red, por lo que apenas están cargados; no obstante, conforme al informe de los servicios técnicos municipales se justifica la capacidad de dicha red. Se comprueban dos tramos, identificados en color naranja y verde, así como las cuencas a las que dan servicio los dos tramos comprobados, que se muestran en el croquis de la página siguiente:

- Tramo 1 (naranja).- Además de las 184 viviendas del sector actualmente recoge las tres viviendas incluidas en la cuenca sombreada en color naranja, lo que supone un caudal de 4,69 l/s (el sector aporta 4,61 l/s, es decir, la dotación



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

prevista para abastecimiento). Aplicando la fórmula de Manning para un tubo de diámetro 315 mm, pendiente 1,45% y rugosidad 0.011 (PVC) obtenemos un calado inferior a 4 cm (ver tabla "capacidad red de saneamiento").

- *Tramo 2 (verde).*- En este caso se añaden doce viviendas más, cuyo vertido llega a la red aguas abajo, lo que supone un caudal de 4,94 l/s. Aplicando nuevamente la fórmula de Manning para un tubo de diámetro 315 mm, pendiente 2,82% y rugosidad 0.011 (PVC) obtenemos un calado de 3,3 cm (ver tabla resultados).

CAPACIDAD RED DE SANEAMIENTO

Pozo Inicio	Pozo Fin	Caudal (m ³ /s)	Colector (mm)	Cota Inicio (m)	Cota Fin (m)	Lon tramo (m)	Pendiente (%)	Calado (m)	Relación y/D
I-390	I-389	0.00469	315	109.58	109.39	13.0778	1.45	0.0375	0.1190
I-389	I-388	0.00491	315	109.39	108.85	19.1748	2.82	0.0329	0.1040

A la vista de la tabla anterior se concluye no sólo que la red existente tiene capacidad suficiente como para admitir los aportes de S-41, sino también un número de viviendas equivalente a un caudal de abastecimiento en torno a 150 l/s, considerando una relación calado/diámetro de 0,8.

Cuencas asociadas a la red existente que recibe los aportes fecales del sector

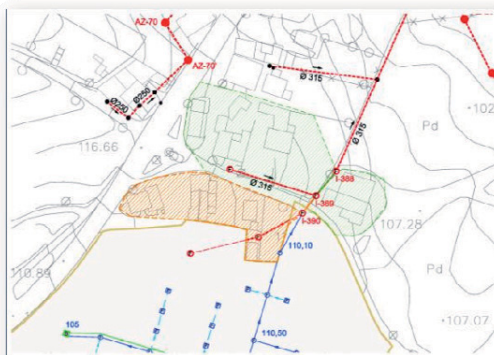
En cuanto a la red de pluviales, ya se ha comentado que las condiciones de la red existente en el entorno recomiendan no verter aguas pluviales a las tuberías existentes, dada su escasa capacidad. Se plantea el vertido de la red al pequeño cauce situado en la zona oeste, cuya cota inferior al resto del sector permite diseñar una red que funcione íntegramente por gravedad. Se situará inmediatamente antes al vertido un depósito para decantación provisto de un tamiz y rejilla de retención de sólidos, que evita posibles alcances de estos elementos a cauce público.

Por otra parte, se plantean intercalados en la red varios depósitos de almacenamiento de aguas pluviales, ubicados en zonas con cota suficiente como para utilizarlos de cabecera de la canalización de riego. Éstos podrán suplementar la acometida de la red de abastecimiento convencional, permitiendo la reutilización de aguas de escorrentía que, de otro modo, sería directamente vertida al cauce público.

Finalmente, cabe destacar que se ha completado la red prevista inicialmente para dotar de pozos y sumideros a las áreas de urbanización exterior, tales como los viales norte y sur, la rotonda sobre la carretera nacional y la cera perteneciente a esta vía que delimita el S-41 por el borde norte, en donde se dará continuidad a la cuneta existente mediante un bordillo y rígora a ejecutar entre la acera y la calzada.

- Electricidad y alumbrado público

Para el cálculo de las solicitudes de energía eléctrica se parte de las recomendaciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión de 2 de Agosto de 2002 e instrucciones complementarias MIBTO 10 sobre el grado de electrificación en viviendas. Así, resulta la siguiente estimación de potencias:



MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

POTENCIA RED ELECTRICA SECTOR 41. SANTA CRUZ DE BEZANA

AREA	VIVIENDAS	GARAJES	LOCALES COMERC	SERVICIOS GENERALES	POTENCIA VIVIENDAS	POTENCIA GARAJES	POTENCIA LOCALES	POTENCIAS, GENERALES	RESUMEN POTENCIA
	(Uds)	(m2)	(m2)	(nº)	(kw)	(kw)	(kw)	(kw)	(kw)
Viv unifamiliar	100	0	0	0	315,1	0	0	0	315,10
Viv colectiva	84	9.000	0	6	269,1	180	0	61,92	511,02
Equipamiento	0	0	4905	4	0	0	95,6475	41,28	136,93
TOTAL usos privados:									963,05
Usos públicos (Equipamientos, alumbrado) 10%									96,30

TOTAL: 1.059,35
SIMULTANEIDAD 75%
Coseno fi 0,8

Potencia Total (kw): 794,51
Potencia Total (kva): 993,14
Nº trafos: 1,58

2 trafos de 630 Kva

Esta potencia total se podría asignar a un centro de transformación con dos trafos de 630 KVA cada uno, si bien la compañía suministradora no ha remitido aún contestación al escrito de solicitud de suministro solicitado con fecha 22 de febrero de 2.008.

• *Red existente*

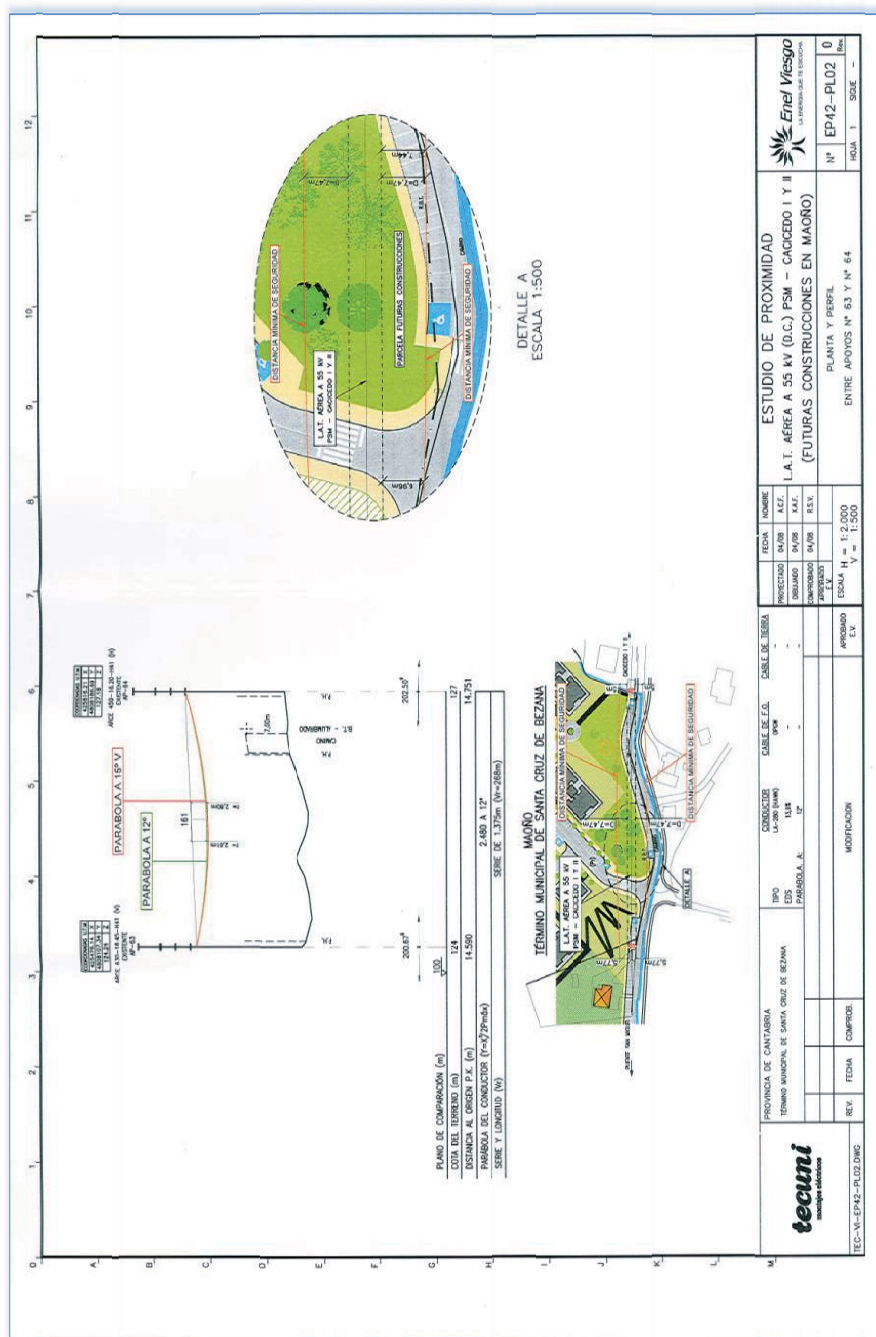
Se ha solicitado a la compañía Viesgo Grupo Enel, tanto los datos relativos a la red existente como los condicionantes para la nueva red. A pesar de que no se ha producido una respuesta por escrito desde el departamento de Planificación de la compañía, sí se ha recibido un "Informe de proximidad" en relación con la afección de la línea de 55 kV., que discurre por el borde sur del sector, a lo largo de la calle San Vicente. Dicha línea aérea lleva asociada una franja en planta cuya geometría se obtiene a partir del barrido de la catenaria en condiciones desfavorables de viento.

Una vez definido el alcance de dicha afección se ha liberado la zona de edificios, pues queda expresamente prohibido ejecutar edificaciones sobre rasante en ese espacio. Sin embargo no se ha recibido confirmación por parte de la compañía suministradora sobre la capacidad de las líneas existentes y las condiciones de suministro para el sector, si bien es conocido el problema de suministro eléctrico existente en el municipio. En este sentido se adjunta en el Anexo 1. *Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica*, un esquema de desarrollo de infraestructura eléctrica del municipio de Santa Cruz de Bezana elaborado por la compañía, del que se deduce el punto más probable de acometida. En función de esto se ha elaborado la propuesta que reflejan los planos.

Se incluye plano perteneciente al Informe de proximidad facilitado por la compañía.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana
Informe de proximidad



N° Exp 2008-01, Marzo 2015

37

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

- *Red proyectada*

Se entiende que el punto más probable de acometida estará en la carretera norte, que parte de la N-611, teniendo como referencia el informe mencionado en el apartado anterior que se adjunta al final de esta memoria, en el anexo 1. A partir de ahí se ha planteado un esquema ramificado con una canalización de media tensión a lo largo del vial principal hasta el borde sur del sector, en donde se deja una arqueta para una posible conexión de la línea existente en caso de que se decida soterrarla. El centro de transformación obtenido del cálculo se sitúa en la parcela de infraestructuras prevista en el lado este del sector, a la que llega la canalización de media tensión que recorre el vial principal. La red de baja tensión se divide en varios circuitos que parten del centro de transformación.

De esta forma se evitan caídas de tensión excesivas, pues las longitudes de cable son las mínimas posibles. Para completar la red se establece una canalización dotada de puntos de acometida (armarios de distribución) frente a los accesos de las futuras viviendas.

El alumbrado público se organizará en el correspondiente proyecto con un esquema ramificado con origen en los cuadros de mando y protección de la red, independizando los circuitos público y privado. Desde ellos se organizarán las diferentes canalizaciones, en función de las exigencias de iluminación de viario con luminarias de 250 w para viario y 125 w para itinerarios de tráfico compartido de servicio directo a las viviendas.

En este caso se plantean dos cuadros en la zona central del vial principal para alumbrado de áreas privadas y dos más en los extremos norte y sur, desde los que cuelgan las luminarias de viario e itinerarios peatonales. En el correspondiente proyecto de urbanización se comprobarán las longitudes y caídas de tensión en la luminaria más alejada. Por otra parte, las ordenanzas del presente Plan Parcial indican la obligación de recurrir a sistemas de iluminación que garanticen la eficiencia energética de la propuesta, mediante la utilización de luminarias de bajo consumo, puntos de luz tipo LED, orientación de la iluminación hacia el pavimento, etc.

Finalmente, señalamos que se ha "extendido" la previsión de infraestructura eléctrica hacia la urbanización exterior, a lo largo de los viales norte y sur existentes para garantizar la continuidad de las líneas hacia sectores contiguos. En el caso del alumbrado se prevén cruces transversales a las calzadas, desde donde se podrán plantear canalizaciones longitudinales bajo acera en el que momento en que éstas se ejecuten.

- Telecomunicaciones

- *Red existente*

Al igual que sucede en el caso de la red eléctrica se ha consultado con las compañías suministradoras Telefónica y Ono la existencia y capacidad de las líneas en el entorno del sector y las condiciones básicas de suministro.

Se presenta la respuesta recibida de ambas compañías. En el caso de Telefónica se especifica la posición de la línea existente, desde la que se podrá establecer una red interior para dar servicio a las viviendas, mientras que en el caso de Ono, se plantea un diseño interior, si bien no queda clara la ubicación de la línea desde la que se dará suministro. En cualquier caso, la conducción hasta borde parcela privada es responsabilidad de la compañía suministradora, de modo que se ha reflejado en planos la acometida desde la nueva rotonda al norte y una serie de canalizaciones que responden al esquema de telefónica, pero que pueden modificarse para seguir los criterios establecidos por Ono en el caso de que el promotor llegue a un acuerdo con este otro ente.

Se presentan los dos planos recibidos de las compañías.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Propuesta de Ono



Red de Telefónica existente



- *Red proyectada*

La red de telecomunicaciones que se propone consta de varias canalizaciones agrupadas en prismas que componen un conjunto apto para cualquiera de los operadores que disponen de red existente en las proximidades del sector, u otro que en el futuro pueda dar suministro en la zona. Se pretende con ello no discriminar entre posibles operadores, manteniendo la competencia efectiva en el sector de las comunicaciones.

La red de teleco nace de la N-611 con una canalización de cuatro tubos de PVC + tritubo a lo largo del vial principal desde el que parten conducciones secundarias de dos tubos de PVC + tritubo hacia los ramales transversales que dan frente a los edificios. En estos viales se ubican arquetas desde las que se servirá a las viviendas, planteando una ordenación de carácter orientativo en los planos.

Como se ha mencionado anteriormente el esquema presentado es susceptible de cambio por cualquiera de los posibles operadores en función de los acuerdos que se alcancen entre promotor y suministrador. En ese sentido, tanto el planteamiento de la red como los materiales deberán ser consensuados con cada compañía.

Al igual que en otros servicios, se ha ampliado la infraestructura prevista a los viales que cierran el sector por los lados norte y sur para garantizar la continuidad de las líneas de cara a futuros desarrollos urbanísticos próximos al S-41.

- Gas

- *Red existente*

Se ha consultado con la compañía Gas Natural las características de la red existente en la zona objeto de estudio, siendo la respuesta negativa en cuanto a canalizaciones próximas al área; no obstante, en el caso de sectores

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

colindantes con la misma carretera junto al alto de Maoño sí se ha confirmado por parte de la compañía la existencia de una línea a lo largo de la N-611.

Por otra parte la información de servicios del ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana refleja una conducción a lo largo del vial norte, de modo que se ha asumido la existencia de esta línea.

Con estos datos se plantea un posible esquema de conexión que parte de la rotonda sobre la carretera nacional para repartir al sector. No obstante deberá confirmarse esta solución con Gas Natural durante la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización. En el plano nº 13 Red de gas se aprecia la posición de las canalizaciones existentes.

- *Red proyectada*

La red planteada parte de la rotonda sobre la carretera nacional siguiendo los criterios que la compañía ha establecido en otras zonas. Desde la tubería en el vial norte a reponer con diámetro de 160 mm en PEAD, se reparte a un nuevo ramal de polietileno de 110 mm a lo largo del vial principal, con derivaciones del mismo diámetro y acometidas de 63 mm a cada portal.

Aunque se establecen dimensiones de las conducciones, el suministro de material queda siempre por cuenta de la compañía, siendo la obra civil (excavaciones y rellenos) objeto de la empresa adjudicataria de las obras de urbanización.

Por último, se ha extendido la previsión de tubería de suministro desde el vial central hacia el sur para llevar una tubería a lo largo del vial sur tal y como se solicita en el informe municipal. El trazado en T que no tendría servicio por el momento está dotado de llaves de corte que permiten dejar la tubería en vacío por el momento.

4.- JUSTIFICACIÓN EL CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

En el Anejo nº 2 de esta Memoria se incluyen, junto con el correspondiente Informe Técnico del arquitecto municipal que incorpora un anejo de Aqualia, los Informes Sectoriales recibidos: Confederación Hidrográfica del Cantábrico, Aviación Civil, Demarcación de carreteras del Estado y Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

Todos los Informes son favorables excepto el de Confederación Hidrográfica, que señala una serie de requerimientos de rectificación o ampliación, que deberán incorporarse al Plan Parcial y remitirse nuevamente a Confederación para un preceptivo pronunciamiento posterior.

En este apartado se justifica y detalla el cumplimiento de los informes sectoriales, con especial referencia a los requisitos de ampliación o rectificación de Confederación.

- **Informe de Telecomunicaciones.**

Informe favorable, con un condicionado que afectaba a la antigua redacción del apartado 3.10 de la Memoria y del artículo 27.2 de las Ordenanzas, que se ha subsanado en este Documento, tanto en planos de redes de telecomunicaciones como en el mencionado apartado 3.10, Telecomunicaciones, de la Memoria y con la nueva redacción el artículo 27.2 y ampliación del artículo 37 de las Ordenanzas.

- **Informe de Demarcación de Carreteras.**

Informe favorable, con la salvaguarda habitual relativa a la preceptiva autorización administrativa previa de cualquier obra o actividad con incidencia en la zona de dominio público o servidumbre de la carretera, derivadas del presente plan.

- **Informe e Aviación Civil.**

Informe favorable, con la salvaguarda habitual de preceptiva resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, previa a la ejecución de cualquier construcción o estructura o la instalación de los medios necesarios para su construcción.

- **Informe de Confederación Hidrográfica del Cantábrico.**

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El Informe es desfavorable, en tanto no se subsanen los requerimientos de ampliación o rectificación contenidos en el Informe, con nueva remisión a Confederación para preceptivo Informe posterior.

Los requisitos establecidos en el Informe son los siguientes:

- Deberá indicarse la procedencia de los recursos hídricos con los que cuenta la red municipal desde la que se plantea amparar las necesidades del sector 41, adjuntando certificado de la empresa concesionaria del servicio en el que se pronuncie sobre la suficiencia de los mismos.
- Deberán indicarse las instalaciones de depuración en las que culmina la red municipal a la que se proyecta conectar, al objeto de garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas en los artículos 25 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La red de pluviales deberá de contemplar elementos de decantación previos al vertido previsto al arroyo existente.
- La ordenación definitiva deberá garantizar la preservación de las condiciones naturales del cauce existente.

Respecto de los puntos 1 y 2, se incluye en el Anejo nº 2 de esta Memoria el Informe técnico del arquitecto municipal, que incluye como anejo el Certificado requerido emitido por la empresa concesionaria del servicio municipal de aguas, Aqualia, en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos. Así mismo, tal como se señala en el Informe, en concreto en el último párrafo del apartado 0, "Consideraciones generales", en cuanto a la red de saneamiento y sistemas de depuración municipales, el Plan Parcial prevé la conexión de la red de fecales a la red general, constatándose en el propio Plan Parcial la suficiencia de la red municipal a la que se entronca. Esta red municipal entronca a su vez con la red general autonómica (red integral de saneamiento de la Bahía), que finaliza en la planta de tratamiento de aguas fecales de San Román (Santander), también de carácter autonómico, cuya capacidad no ha sido puesta en duda por la administración autonómica, no constando por tanto déficits de la instalación que, en cualquier caso, trascenderían al ámbito municipal.

En cuanto al punto 3, únicamente señalar que la red de pluviales prevista, tal como se detalla en el Plano correspondiente del P.P. y se especifica en el artículo 41 de las Ordenanzas, contempla la instalación de los elementos de decantación previos al vertido de pluviales exigidos en el Informe de Confederación.

Finalmente, en relación al punto 4, cabe señalar que el cauce referido se desarrolla en el exterior del sector, por lo que la intervención urbanizadora de desarrollo del sector no afectará al cauce existente.

No obstante, tal como se identifica y se detalla en el ISA, aunque en el sector 41 no existe ningún curso de agua permanente, en los tramos de menor cota al oeste existe una vaguada natural que discurre con dirección NE-SO, que lleva el agua a un sumidero principal fuera del sector que recoge las aguas que llegan por esta vaguada y por otra de dirección perpendicular (también fuera del sector).

La zona descrita, correspondiente a las cotas inferiores al oeste del sector, se encuentra dentro de los Espacios Libres, mantiene su topografía y tendrá un tratamiento de renaturalización con especies propias de zonas húmedas y según un Estudio de Restauración Ambiental que se incorporará al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, tal como se indica en el ISA y se recoge en el artículo 32 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Con las rectificaciones y ampliaciones aquí descritas, que tienen su correspondencia en las Ordenanzas y Planos del Plan Parcial, entendemos suficientemente justificada y motivada la adecuación del Plan Parcial a las condiciones impuestas desde los Informes Sectoriales.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

5.- RESUMEN FINAL DE SUPERFICIES RESULTANTES

Propuesta de Sistemas Locales					
Sistema de Espacios Libres	Propuesta			Mínimo	
	EL1	Jardines	10.423	17.604	15.024
		Áreas estanciales	7.181		
	EL2	Jardines	1.862	1.862	
		Áreas estanciales	0		
	EL3 (*) No computable a efectos de cumplimiento de estándares de la Ley 2/2001			971	
	Total S.E.L. (*)			20.437	
Equipamientos dotacionales	Equip EC1		2.370	4.741	
	Equip EC2		2.528		
	Total Sistemas locales de Equipamiento Dotacional			4.898	
Total Suelo de Sistemas Locales Dotacionales				25.335	
(*) Computable a efectos de estándares mínimos de la Ley 2/2001 solamente 19.446 m2 (No computables los 971 m2 restantes)					

Requerimientos mínimos de aparcamiento público	
Aparcamiento: 1 plaza c/50 m2 construidos, de las que el 50% como mínimo serán públicas	
Requerimiento mínimo de aparcamiento público	419
Dotación prevista en el Plan Parcial	420

Sistema local VIARIO		
Viario público Ordinario	12.634,00	14.830,00
Viario público tráfico compartido 1	1.207,00	
Viario público tráfico compartido 2	989,00	

Suelos lucrativos. Superficies		
PARCELAS RESIDENCIALES (lucrativas)	Residencial unifamiliar RU1	9.935,00
	Residencial unifamiliar RU2	12.867,00
	Residencial unifamiliar RU3	11.966,00
	Residencial unifamiliar RU4	3.561,00
	Residencial colectiva RC1	3.052,00
	Residencial colectiva RC2	4.507,00
	Residencial colectiva RC3	4.222,00
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		50.110,00

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

RESUMEN TOTAL SUPERFICIES SUELO					
Sistema General Dominio público			561,93	562,00	0,618%
Sistemas locales de equipamientos y espacios libres	S.E.L.	EL1	17.604,00	25.335,00	27,865%
		EL2	1.862,00		
		EL3 (*)	971,00		
	Equip. 1		2.370,00		
	Equip. 2		2.528,00		
Sistemas locales VIARIO	Viario público Ordinario		12.634,00	14.830,00	16,311%
	Viario público tráfico compartido 1		1.207,00		
	Viario público tráfico compartido 2		989,00		
Parcelas lucrativas residenciales	Residencial unifamiliar RU1		9.935,00	50.110,00	55,114%
	Residencial unifamiliar RU2		12.867,00		
	Residencial unifamiliar RU3		11.966,00		
	Residencial unifamiliar RU4		3.561,00		
	Residencial colectiva RC1		3.052,00		
	Residencial colectiva RC2		4.507,00		
Parcelas lucrativas no residenciales	Residencial colectiva RC3		4.222,00	0,00	0,000%
	Usos compatibles no residenciales		0,00		
Infraestructuras 1			84,00	84,00	0,092%
TOTAL				90.921,00	100,000%
(*) Espacio libre no computable a efectos de cumplimiento de estándares mínimos de la ley 2/2001 (exigencia de inscripción de círculo de 30 m de diámetro)					

	Suelo público	Suelo privado	TOTAL SECTOR
Sup.	40.811,00	50.110,00	90.921,00
%	44,89%	55,11%	100,00%

En el interior de cada una de las parcelas residenciales, el Plan Parcial establece una asignación de número máximo de viviendas y de edificabilidad y ocupación máxima. No obstante, tal como se determina en el articulado correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial, la asignación de edificabilidades y ocupaciones realizada sobre las parcelas destinadas a residencial unifamiliar (parcelas RU1, RU2, RU3 y RU4) podrá ser reajustada, sin superar los topes globales previstos, siempre que medie Proyecto Unitario o Estudio de Detalle del conjunto de parcelas objeto del reajuste, sin que esto signifique modificación del Plan Parcial.

Asignación aprovechamientos parcelas lucrativas							
		Superficie	nº max viv unifamiliares asignado	nº max. viv colectivas asignado	Edif	Ocupaciones máximas	Parcela privada media por ud. de viviendas
Parcelas residenciales	RU1	9.935,00	28	0	7.280,00	3.235,56	354,82
	RU2	12.867,00	36	0	9.360,00	4.160,00	357,42
	RU3	11.966,00	34	0	8.840,00	3.928,89	351,94
	RU4	3.561,00	2	0	800,00	355,56	1.780,50
	RC1	3.052,00	0	24	4.725,40	2.100,18	
	RC2	4.507,00	0	30	3.780,32	1.680,14	
	RC3	4.222,00	0	30	4.725,40	2.100,18	
Total suelo lucrativo		50.110	100	84	39.511,11	17.560,49	

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

6.- SISTEMA DE GESTION

El sistema de Gestión previsto por las NN.SS. para este Sector es el de COMPENSACION.

El promotor del Plan Parcial se compromete a constituir ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana un aval bancario por importe del 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista, en los términos establecidos en el artículo 58 de la Ley 2/2001.

El promotor se compromete a la conservación de la urbanización pública hasta la entrega de la misma al Ayuntamiento. Esta obligación se trasladará a los futuros propietarios de las parcelas si antes de la entrega de la urbanización se produjesen ventas.

El promotor justificará su capacidad económica cuando sea requerido para ello por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en la forma que éste determine.

7.- PLAN DE ETAPAS

7.1.- Plan de etapas

A los efectos de cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesiones obligatorias y urbanización, se plantea una actuación en etapa única.

Independientemente de esto, los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales resultado del Proyecto de Compensación podrán ser desarrollados por fases.

7.2.- Plazos

Los plazos máximos previstos para la transformación urbanística del suelo son:

Formulación del Proyecto de Compensación: 6 meses desde la publicación en el BOC de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Formulación del Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la publicación en el BOC de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Inicio de las obras de Urbanización: 24 meses desde la publicación en el BOC de aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plazo previsto para el cumplimiento de los deberes de urbanización básica (artículo 33 de las Ordenanzas) es de 12 MESES a partir del inicio de las obras.

Plazo para el cumplimiento de los deberes de edificación:

- 50% de la edificación: 24 MESES a partir del plazo anterior.
- 50% siguiente: 36 MESES a partir del plazo anterior

Las edificaciones no podrán ser utilizadas en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria (artículo 34 de las Ordenanzas) correspondientes al viario que de frente a la parcela.

La prórroga motivada de los plazos de ejecución de las obras, previa solicitud por parte del promotor, no constituirá modificación del presente Plan Parcial.

Se adjunta cronograma de trabajo previsto para el desarrollo del Sector 41.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41. Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

CRONOGRAMA URBANIZACIÓN SECTOR 41

DESGLOSE CONCEPTOS INVERSION	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Aprobación Definitiva del Plan Parcial	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Constitución de Junta de Compensación	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Formulación Proyecto de Compensación	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Formulación Proyecto de Urbanización	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Inicio Obras de Urbanización	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Financiación Urbanización Básica	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Financiación 50 % Edificación correspondiente	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
Financiación 50 % Edificación restante	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												IMPORTES INVERSION
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												
TOTAL: 3.385.742													3.385.742
TOTAL ESTIMADO INVERSION OBRA													3.385.742

Cronograma de Inversiones	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)												TOTAL ESTIMADO INVERSION OBRA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	MESES (CONFORME AL PLAN DE ETAPAS PROPUESTO)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Mantenimiento de tierras																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

Urbanización básica	
Urbanización complementaria (50% edificación)	
Urbanización complementaria (50% edificación)	

* Nota: El cronograma corresponde a la hipótesis máxima de plazos de ejecución al Plan de Ejecución del Plan Parcial.

Nº Exp 2008-01, Marzo 2015

45

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

8.- EVALUACIÓN ECONOMICA

8.1.- Objeto y extensión del estudio.

El estudio económico tiene por objeto comprobar:

- 1) Que los precios del suelo urbanizado resultante para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación son adecuados a los precios actuales de mercado.
- 2) Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales.

8.2.- Proceso de estudio.

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Dado que esta valoración se realiza con carácter previo a la redacción de un Proyecto de urbanización, la experiencia en actuaciones similares nos dice que la estimación estadística conduce a resultados más fiables que un análisis que pretenda adelantar unas mediciones de obra por muy globales que sean.

Se desarrolla una estimación de costes de urbanización con base estadística, según el método M.S.V. (Módulo superficie de viales)

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

8.3.- Obtención del factor de repercusión

Factor de repercusión (1+ α /100)

$\alpha = \alpha_1$ Movimiento tierras + α_2 Pavimentación + α_3 Alcantarillado + α_4 Servicios

Condicionantes	α_i	Condiciones desfavorables	%	Condiciones medias ($\alpha_i=0$)	Condiciones favorables	%	Valor real
Topografía	α_T	Cota roja terraplén > 1 m Cota roja desmonte > 1,5 m	(+3)	0,3m<terraplén<1m 0,6m<desmonte<1,5m	Cota roja terraplén < 0,3 m Cota roja desmonte < 0,6 m	(-3)	3
Compensación	α_C	Necesidad de préstamos exteriores	(+3)	Compensación parcial y topografía variable	Terreno de cota roja<0,6 m totalmente compensado	(-3)	3
Calidad	α_Q	Suelos inadecuados	(+1)	Suelos tolerables o adecuados	Suelos seleccionados adecuados	(-1)	0
Ripabilidad	α_R	Terreno con roca	(+2)	Excavación normal	Terreno fácilmente excavable	(-2)	0
Movimiento tierras	α_1						6,00
Vialidad	α_V	$\lambda = (Sv+Sp)/St < 35\%$	(+3)	$0,35 < \lambda < 0,50$	$\lambda = (Sv+Sp)/St > 50\%$	(-3)	-3
Pavimentos	α_P	Tráfico pesado. Aglomerado 8-12 cm	(+5)	Tráfico medio. Aglomerado 6-8 cm	Tráfico ligero. Aglomerado 4-6 cm ó DTS	(-5)	5
Bordillos	α_E	Anchura Av < 9 m y bordillos espec. remontables, rigolas, etc	(+1)	9 m < Av < 12 m	Anchura Av > 12 m y bordillos ordinarios, sin rigolas,	(-1)	-1
Zona geográfica	α_Z	Muy desfavorable, > 50 km a centros de producción	(+1)	10 km < d < 50 km	Muy favorable, d < 10 km a centros de producción	(-1)	-1
Pavimentación	α_2						0,00
Sistema evacuación	α_S	Sistema total o parcialmente separativo	(+2,5)	S. Unitario	Fluviales total o parcialmente por superficie	(-2,5)	2,5
Diámetro conducciones	α_D	Recogida cuencas exteriores y/o trazado en contrapendiente	(+2,5)	Pendientes normales	Sin cuenca exterior y pendiente por superficie	(-2,5)	-2,5
Tipología espacios parcelados	α_{Tp}	Parcela de reducida dimensión (unifamiliar, etc)	(+1)	Proporcionalidad parcelas grandes y pequeñas	Parcela industrial o plurifamiliar de gran dimensión	(-1)	-1
Ripabilidad-calidad	$\alpha_{R,Q}$	Zanjas en roca y/o relleno de préstamos	(+1)	Terreno excavable dimensión zanjas normales	Zanjas de profundidad < 1,5 m fácil excavación	(-1)	0
Alcantarillado	α_3						-1,00
Relación nº estaciones/Síntesis	$\alpha_{E,T}$	< 1 E.T. Por cada 4,000 m² de vial	(+5)	> 1 E.T. Por cada 4,000 m² de vial	> 1 E.T. Por cada 17,000 m² de vial	(-5)	0
Tipología estaciones transformadoras	$\alpha_{T,ET}$	Subterráneas	(+5)	Proporcionalidad nº E.T. Aéreas y subterráneas	Aéreas	(-5)	-5
Acometida en alta	α_{MT}	Longitud acometida L > máx distancia entre límites urbanización	(+3)	Valores intermedios de L	Longitud acometida L < 1/3 máx distancia entre límites urbanización	(-3)	0
Electricidad	α_4						-5,00
Anchura viales	α_{Av}	Av < 9 m	(+2,5)	9 < Av < 12	Av > 12 m	(-2,5)	-2,5
nivel de iluminación	α_{NI}	Nivel de iluminación N>15 LUX	(+3)	7 < N < 15	Nivel de iluminación N < 7 LUX	(-3)	3
Tipología puntos de luz	α_{LL}	Farolas	(+3)	Proporcionalidad de los dos tipos de puntos de luz	Báculos y columnas	(-3)	0
Alumbrado	α_5						0,50
Nº y tipo servicios	α_{Ns}	Todos los servicios (red telefónica secundaria enterrada)	(+4)	Abastecimiento de agua + gas y /o red telefónica primaria	Servicios mínimos (abastecimiento de agua)	(-4)	4
Tipología espacios parcelados	α_{Tp}	Reducidas dimensiones	(+2)	Proporcionalidad parcelas grandes y pequeñas	Grandes dimensiones	(-2)	-2
Anchura viales	α_{Av}	Av < 9 m	(+2,5)	9 < Av < 12	Av > 12 m	(-2,5)	-2,5
Otros servicios	α_6						-0,50

Factor α de repercusión (%) = **0,00**

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

8.4.- Obtención del factor K_t

Factor de actualización K_t

FECHA EVALUACIÓN: diciembre de 2010

$$K_t = 0,42 H_t/H_{D1C-87} + 0,26 E_t/E_{D1C-87} + 0,13 C_t/C_{D1C-87} + 0,10 L_t/L_{D1C-87} + 0,05 Cu_t/Cu_{D1C-87} + 0,02 Al_t/Al_{D1C-87} + 0,02 S_t/S_{D1C-87}$$

	<i>Definición</i>	<i>Valor real</i>
$L_t =$	Ind, ligantes bituminosos en la fecha de evaluación del coste	4.494,90
$L_{D1C-87} =$	Ind, ligantes bituminosos en diciembre de 1987	1.106,90
$Cu_t =$	Ind, cobre en la fecha de evaluación del coste	2.427,60
$Cu_{D1C-87} =$	Ind, cobre en diciembre de 1987	736,10
$Al_t =$	Ind, aluminio en la fecha de evaluación del coste	809,90
$Al_{D1C-87} =$	Ind, aluminio en diciembre de 1987	704,00
$S_t =$	Ind, acero en la fecha de evaluación del coste	1.052,30
$S_{D1C-87} =$	Ind, acero en diciembre de 1987	547,00
$C_t =$	Ind, cemento en la fecha de evaluación del coste	1.567,60
$C_{D1C-87} =$	Ind, cemento en diciembre de 1987	853,50
$H_t =$	Ind, mano de obra en la fecha de evaluación del coste	377,20
$H_{D1C-87} =$	Ind, mano de obra en diciembre de 1987	185,08
$E_t =$	Ind, energía en la fecha de evaluación del coste	2.974,20
$E_{D1C-87} =$	Ind, energía en diciembre de 1987	1.021,80

Factor de actualización K_t **2,484**

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

8.5.- Obras adicionales
Obras adicionales ΔC

ΔC = suma importe obras adicionales

<u>Tipo</u>	<u>Obra adicional</u>	<u>Medición</u>	<u>Precio/ud medida</u>	<u>Importe</u>
Explanaciones	Movimiento de tierras formación plataformas. Excavación y relleno en el interior de la actuación, incluso compactación	150.000 m³	6 €/m²	900.000,00 EUR
Arbolado	Zonas espacios libres	700 uds	60 €/uds	42.000,00 EUR
Líneas eléctricas de B.T., M.T. Y estaciones transformadoras	Redes de B.T., M.T y centros de transformación	1 uds	60.000 €/uds	60.000,00 EUR
Conexiones vialidad	Conexión de la red viaria a la existente URBANIZACIÓN EXTERIOR	4.670 m²	40 €/m²	186.800,00 EUR
Conexión alcantarillado al red general; estaciones de bombeo ag, residuales y depuradoras	Conexión red pluviales a red general; conducto gravedad (EMBOCADURAS DRENAJE AL ARROYO)	2 uds	1.000 €/uds	2.000,00 EUR
	Bombes e impulsiones desde viviendas cotas bajas (EN PARCELA PRIVADA)	0 uds	6.000 €/uds	0,00 EUR
Conexión red abast. a red general; depósito regulador, grupo presión, reductores presión	Reposición red abastecimiento a red municipal	150 ml	90 €/ml	13.500,00 EUR
	Depósitos de regulación para elevar presión (EN PARCELA PRIVADA)	0 uds	12.000 €/uds	0,00 EUR
Conexión de las redes eléctrica, gas y telefonica	Acometida en M.T.	1 uds	300.000 €/uds	300.000,00 EUR
	Acometida telecomunicaciones	1 uds	10.000 €/uds	10.000,00 EUR
Zonas verdes y espacios públicos; pavimentos especiales (plazas, paseos, etc)	Zonas verdes y espacios públicos	7.236 m²	10 €/m²	72.360,00 EUR
Otras obras aux: muros, vallas separac, nivelac. Parcelas, semaforización, etc	Pavimentos peatonales	2.150 m²	24 €/m²	51.600,00 EUR
TOTAL OBRAS ESPECIALES				1.638.260,00 EUR

8.6.- Coste según MSV
Coste total MSV

$$C = K_t \times [174,04 \text{ s. viales}^{-0,175854} \times \text{S. viales} \times (1+\alpha/100)] + \Delta C$$

	<u>Definición</u>	<u>Valor real</u>
K_t =	Factor de actualización	2,484
S_{viales} =	Superficie en m² de viales (sólo viario interior)	14.830,00
$(1+\alpha/100)$ =	Factor de repercusión	1,00
ΔC =	Incremento del coste obtenido mediante la evaluación de los factores no repercutibles al módulo	1.638.260
Coste total ejecución material estimado según MSV "C"		2.822.472

PRESUPUESTO DE CONTRATA (SIN IVA)

3.358.742

Nº Exp 2008-01, Marzo 2015

49

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Al coste estimado de las obras de urbanización necesarias, en el que ya se ha incluido el coste de las obras de urbanización exterior de conexión viaria dentro del cuadro de obras adicionales, hay que sumar los costes derivados de los proyectos urbanísticos necesarios y los costes de indemnizaciones a propietarios de edificaciones y actividades existentes en el sector y que sea preciso que desaparezcan para la transformación del suelo que posibilite el desarrollo urbanístico proyectado.

Igualmente, debe considerarse el coste derivado del estudio elaborado por la empresa ENEL-VIESGO (actualmente E-on) en relación con las infraestructuras exteriores a cada sector para la red para distribución de energía eléctrica se establece una repercusión de coste de la red valorada en 1.400 euros por vivienda. Para un número máximo de viviendas que el presente Plan Parcial fija en 184, esto supone un coste, que ha de trasladarse al estudio económico financiero, de **257.600 €**.

Dada la elevada cuantía global de la inversión y consecuentemente, la mínima incidencia porcentual de estos aspectos, se considera incluido en el coste total calculado el coste correspondiente a eventuales indemnizaciones, demoliciones de edificaciones existentes u otro tipo de actividades incompatibles con la transformación urbanística proyectada.

Finalmente, la valoración de los proyectos urbanísticos e instrumentos de gestión urbanística necesarios es la siguiente:

Proyectos de Planeamiento de desarrollo urbanístico: Plan Parcial, Documentos medioambientales y paisajísticos necesarios: 38.000 €

Instrumentos de Gestión Urbanística: Junta de compensación, Proyecto de Compensación etc. 77.000 €

Redacción del Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra de urbanización: 144.600 €

Medidas correctoras incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y del Plan de Vigilancia Ambiental y Arqueológica: 75.000 + 15.000 = 90.000 €

La obligación del promotor consistente en una garantía mediante aval bancario del 2% del coste real y efectivo de la inversión queda fijada, como resultante del estudio económico financiero, en el 2% sobre 3.358.742 + 257.600 + 38.000 + 77.000 + 144.600 + 90.000 = 3.965.942,00

El aval resultante por tanto será de **79.318,84 €**.

Santander, marzo de 2015



Fdo. Roberto Morado García & Magdalena Pi Martínez
Ingenieros de Caminos, C. y P.
colegiados nº 7.196 y 14.030

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

anejo nº 1 a la memoria

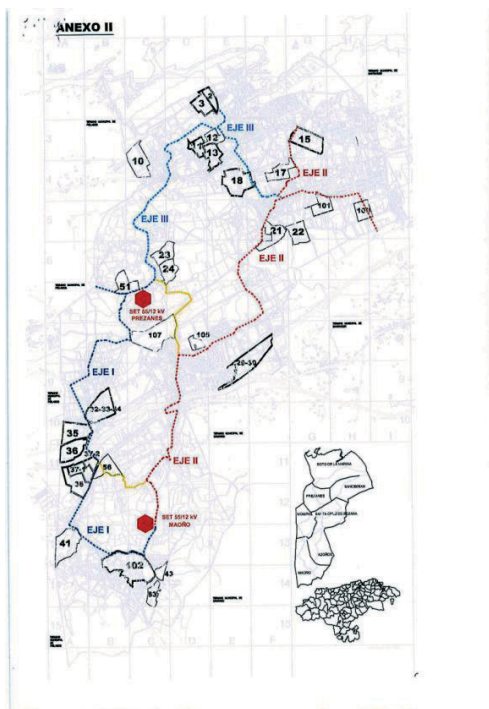
1. Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica

2. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación

1. Obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica

Es obligación de los promotores del desarrollo de la/s unidad/es de actuación resultante/s de este Plan Parcial disponer de un recurso de suministro de energía eléctrica para la recepción de las obras de urbanización y licencias de primera ocupación de las viviendas o apertura de las actividades en este ámbito. A los efectos se proveerán en los Proyectos y ejecutarán en obra las redes de distribución interiores en el ámbito de urbanización y edificación específico. Así mismo, también será obligación del promotor la ejecución de las obras o la asunción de las cargas económicas que se deriven del refuerzo o implantación de nuevas infraestructuras generales de distribución de energía eléctrica exteriores al Sector o Unidad que sean precisos para dar servicio al desarrollo urbanístico concreto.

El promotor de cada Unidad de Actuación de este Plan Parcial acometerá o financiará las infraestructuras exteriores de la red de distribución de energía eléctrica atendiendo y ajustándose a las definiciones básicas definidas en el plano anejo, elaborado por la empresa ENEL-VIESGO y considerado adecuada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de Mayo de 2008. A los efectos este documento citado es un diseño aproximado preliminar y orientativo, que prevé la estructura general de distribución de energía eléctrica y sirve para coordinar las actuaciones atendiendo a demandas previsibles. En desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se concretarán las obligaciones más pormenorizadas en relación con esta infraestructura, tanto administrativas como técnico-económicas, pudiéndose plantear en cada caso las rectificaciones, reorientaciones o ampliaciones en la red de demandas o circunstancias no previstas respecto a la prefiguración de la red que se acompaña. En cada supuesto se deberán adoptar las decisiones técnicas concretas y se podrán formalizar los acuerdos económicos entre los promotores y las empresas distribuidoras, de forma más precisa, de tal modo que se garantice la racionalidad de la infraestructura de distribución de energía eléctrica en el municipio de acuerdo a las determinaciones generales de este Plan Parcial en esta



Nº Exp 2008-01, Marzo 2015

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

materia, ajustándose en cada caso a criterios de adecuación técnica, viabilidad, proporcionalidad, adecuación normativa y cuantos otros redunden en la mejor resolución y eficacia de esta infraestructura.

Conforme a los datos de planificación de la empresa ENEL-VIESGO, y siempre a título orientativo, tal como se cita, estas Infraestructuras Eléctricas Generales planteadas en el plano anejo tienen un coste aproximado de 14 millones de euros. La demanda que puede atender esta infraestructura también conforme al anejo de ámbitos de actuación que contemplan las NN.SS. municipales (listado no exhaustivo) es para un crecimiento residencial de aproximadamente 9.000 – 11.000 viviendas. La repercusión de coste de la infraestructura exterior de distribución de energía eléctrica, en el caso de distribución uniforme no real pero que sirve como aproximación, es de 1.300 – 1.500 euros por vivienda, cantidad que se estima no dificultará la ejecución del planeamiento y es un valor que está lejos de desequilibrar la viabilidad económica del desarrollo de este ámbito.

2. Cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.

Se hace constar la obligación del cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación. En desarrollo de este Plan Parcial se deberán contemplar itinerarios peatonales alternativos con una pendiente máxima del 6% que de cumplimiento a esta ley.

En Este sentido, tal como se desprende de la documentación gráfica del Plan Parcial, y en especial de los planos nº P 2.3 "Viarío. Perfiles Longitudinales" y particularmente el P 2.4 "Rasantes interiores. Accesibilidad", la totalidad del viario previsto en el Plan Parcial, tanto público como privado, excepto un pequeño tramo en la zona sur del eje 2, así como los itinerarios peatonales que completan el viario general y permiten recorrer totalmente el sector, tienen, en todo su trazado, pendientes inferiores al 6 %.

Asimismo, tal como se desprende del plano P.2.4 y se justifica en el apartado de esta Memoria, los espacios libres previstos, sin perder su vocación de espacios libres naturalizados y franja verde de integración paisajística en el caso del espacio libre de la zona oeste, se diseñan para posibilitar su uso como jardín íntegramente recorrible por personas de movilidad reducida, integrando en su seno, en cuantía suficiente, áreas estanciales sensiblemente horizontales para su uso como espacios de juego y recreo y completándolo con una red peatonal complementaria de la vialidad interior del sector, lo que garantiza sobradamente el cumplimiento de las exigencias legales en cuanto a las condiciones de pendiente de los espacios libres y en cuanto a la garantía de uso por todos los vecinos.

En relación con la dotación de aparcamientos públicos para personas con movilidad reducida, se deberá atender al más exigente estándar municipal (1 plaza cada 30). Se hace constar que estos extremos se verificarán en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que se derivan de esta planificación. En efecto, de los planos del Plan Parcial, y en especial del plano P.12 "Planta General de Urbanización", se desprende que, del total de 420 plazas de aparcamiento público previstas en el Plan Parcial, se contemplan como aparcamientos para personas con movilidad reducida un total de 15, cantidad superior a los estándares legales.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

2. informe de sostenibilidad económica

1. INTRODUCCIÓN

La coherencia del planeamiento, tanto general como de desarrollo, viene amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

A este respecto, los aspectos técnicos se valoran y motivan en la Memoria del Plan Parcial y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La valoración de los aspectos económicos, en cuanto a valoración de los costes de ejecución del Plan y los medios financieros disponibles, se realiza particularmente en el Estudio económico-financiero. También en la Memoria del Plan Parcial se contiene una programación detallada de la actuación.

En estos documentos se analiza la viabilidad económica de la actuación desde el punto de vista de sujeto que plantea la iniciativa de desarrollo, en este caso iniciativa privada motivándose la viabilidad económica de la inversión.

Este era el contenido exigido por la legislación urbanística hasta la promulgación de la Ley estatal 2/2008. El Texto Refundido de la Ley estatal 2/2008 del Suelo introduce la obligatoriedad de una justificación de viabilidad económica de la actuación desde el punto de vista de las Haciendas Públicas afectadas, con el fin de garantizar la sostenibilidad económica de la actuación.

En efecto, el artículo 15.4 del Texto Legal establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación se 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 de suelo destinado a usos productivos.

Por consiguiente, el objetivo de la presente Memoria de Sostenibilidad Económica es el siguiente:

- Análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas
- Determinación de cuáles serán las infraestructuras implantadas y cuales precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación, con una valoración económica de las nuevas infraestructuras en cuanto a su afectación a arcas públicas, y de los costes de Mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios en el ámbito de la actuación.
- Evaluación de los previsible ingresos a obtener por las administraciones afectadas como consecuencia de la actuación proyectada.

Con estos datos, se estará en condiciones, finalmente de realizar una valoración del impacto que, para la hacienda pública, significará el desarrollo y ejecución de la actuación proyectada mediante este Plan Parcial.

2. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial ordena un sector en el que se contempla la implantación de usos residenciales para vivienda unifamiliar y colectiva. Consecuentemente, contempla la implantación de equipamientos dotacionales y la urbanización de viales, aparcamientos e itinerarios peatonales y la implantación de los servicios urbanos necesarios, así como la urbanización de espacios libres de jardines y áreas estanciales de esparcimiento y recreo al servicio de la actuación.

Se trata pues de un planeamiento de desarrollo con el que se persigue generar un crecimiento ordenado y sostenible del municipio a través del desarrollo del sector con arreglo a las previsiones de las NN.SS. en vigor.

La administración pública directamente concernida es el **Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana**, que debe autorizar el desarrollo urbanístico y que una vez concluida la urbanización recibirá la misma en lo que se refiere al espacio público y deberá asumir su mantenimiento así como regular y autorizar las actuaciones edificatorias que se derivan.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

3. DATOS DE PARTIDA

3.1.- Datos generales del municipio

Tomamos como punto de partida el Presupuesto municipal de Santa Cruz de Bezana 2011, último año disponible.

(^)

Presupuesto municipal Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana 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%
Transferencias Corrientes	2.306.200,00 €	20.94%	Transferencias Corrientes	157.000,00 €	1.43%
Ingresos Patrimoniales	72.020,00 €	0.65%			
Enajenación Inver. reales	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%

Ultimo año disponible.

El Presupuesto contiene sin duda, aunque de manera no explícita, los datos necesarios para este estudio. Por ello, nos hemos puesto en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento con el fin de extraer y concretar dichos datos, que podemos resumir de la siguiente manera:

- Datos estadísticos del municipio

Número de habitantes del Ayuntamiento: 11.776

Número de viviendas en el Ayuntamiento: 5.416

Ratio de habitantes por vivienda resultante: 2,17

- Costes globales de mantenimiento e implementación de servicios

Coste de mantenimiento de zonas de espacios libres, 0,08 €/m2 cada actuación, con un número estimado de actuaciones por año de 20, con lo que resulta un ratio de 1,60 €/m2/año.

Coste de energía eléctrica municipal 440.000 €/año. Puede estimarse en un 50% es coste imputable al alumbrado de espacios públicos, por lo que resulta un coste de energía de alumbrado público de 220.000 €/año.

Coste de reparaciones, mantenimiento y conservación de infraestructuras, 100.000 €/año

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

Los servicios de Abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de basuras, así como el mantenimiento de la infraestructura, se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen una carga económica para el municipio.

- Ingresos

Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana: 2.600.000 € (recaudación año 2011)

Impuesto de vehículos de tracción mecánica 590.000 €

Impuesto de construcciones y obras: 3,85% s/PEM de la actuación

Tasa por Licencia Urbanística: 2,80€ s/PEM de la actuación

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana**3.2.- Datos de la actuación proyectada en el Sector 41**

Los datos significativos a efectos de esta memoria de sostenibilidad económica sobre la actuación que se propone, son los siguientes:

PARÁMETROS GLOBALES SECTOR			
Población	552	habitantes	
Nº viviendas	184	viviendas	
ratio de habitantes por vivienda	3	hab/viv	
Superficie construida viviendas UNIFAMILIARES (incluido garajes)	26.280,00	m2	
Superficie construida viviendas colectiva (sin incluir garajes)	13.231,00	m2	
Superficie construida garajes y trasteros vivienda colectiva	2.940,00	m2	
PEM estimado desarrollo edificatorio	12.975.165,00	€	
Superficie de espacios libres	15.373,00	m2	
Superficie pública pavimentada (rodado+peatonal)	11.334,00	m2	
PEM estimado Urbanización total	2.822.472,00	€	(1)
PEM estimado ejecución de EL	384.325,00	€	(2)
PEM estimado pavimentación (rodado+peatonal)	130.341,00	€	(3)
PEM estimado infraestructura alumbrado público	120.181,50	€	(4)

- (1) Según estimación de costes de urbanización extraída del Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial
- (2) Se estima en un ratio de 25,00 €/m2 de urbanización de espacio libre, lo que supone un 13,6% del coste total de urbanización
- (3) Se valora el coste de encintados, capa de rodadura en viario rodado y pavimentación en aceras y zonas peatonales, sin incluir soleras y bases granulares. Módulo estimado de 11,50 €/m2 de viario incluidas zonas peatonales. Supone un 4,6% del coste total de urbanización
- (4) Se valora el coste total de infraestructura de alumbrado público, tanto en viario ya nexos como en espacios libres. Módulo de coste estimado en 4,50 €/m2 de espacio público (viario + espacios libres). Supone un 4,38% del coste total de urbanización

4. ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN

La intervención de esta Administración puede situarse en cuatro diferentes fases:

Fase 1. URBANIZACIÓN

Comprende la ejecución de las obras necesarias para la transformación del suelo, en función de la ordenación y determinaciones del Planeamiento Parcial. El promotor de la iniciativa financia la totalidad de los gastos necesarios hasta la completa urbanización del sector, transformando las parcelas lucrativas de resultado en parcelas edificables.

Estos costes incluyen la participación que le corresponde al sector en las infraestructuras generales a escala superior al sector y que garantizan la capacidad de abastecimiento de agua y suministro de energía, cuyos costes se repercuten de manera proporcional entre todos los sectores en desarrollo.

Esta fase no supone ningún coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública completamente urbanizadas.

Fase 2. EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

En esta fase se incluye el coste correspondiente al Plan Especial del sistema general de abastecimiento del ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana en la cuenca de Mompía. El coste se repercute de manera proporcional a los aprovechamientos de los sectores que se ven afectados por el Plan Especial, por lo que no supone ningún coste para la administración.

En este apartado se incluye también la ejecución de la nueva glorieta sobre la N-611.

Fase 3. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Nº Exp 2008-01, Marzo 2015

3

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El Ayuntamiento recibirá, completamente urbanizadas, las parcelas destinadas a equipamiento dotacional, denominadas en este Plan Parcial como parcelas EC.1 y EC.2, de 2.377 m² y 2.528 m² de superficie respectivamente. El Ayuntamiento deberá asumir a su costa la futura ejecución de estos equipamientos, cuyo coste de construcción global se estima en 400.000 €.

Fase 4. MANTENIMIENTO

Una vez desarrollado el sector y puestas en servicio las obras de urbanización tras ser recepcionadas por el Ayuntamiento, éste deberá asumir el coste de mantenimiento de las infraestructuras recibidas así como los costes derivados de los servicios de abastecimiento de aguas y saneamiento, alumbrado público, recogida de basuras y limpieza viaria y de espacios públicos, así como el mantenimiento, una vez construidos, de los equipamientos públicos locales al servicio del sector.

En cuanto a los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y recogida de basuras, será el Ayuntamiento, bien directamente bien a través de la mercantil adjudicataria del servicio, quien asuma los gastos de suministro y mantenimiento, que recuperará en forma de tasas a los propietarios de las viviendas que se desarrollarán en el sector.

El resto de costes de mantenimiento y servicios en los que incurrirá el Ayuntamiento son los siguientes:

- Mantenimiento de Espacio Libres
- Factura de energía eléctrica para el alumbrado público
- Mantenimiento, conservación y reposiciones de infraestructura de alumbrado
- Mantenimiento, conservación y reposiciones de infraestructura de viario
- Limpieza imputable a espacios públicos
- Mantenimiento y conservación de edificaciones destinadas a equipamiento dotacional.

Una primera aproximación a los citados costes podemos realizarla considerando costes globales del Ayuntamiento a partir de los datos recabados, extrapolando a continuación al caso concreto del sector.

El coste de mantenimiento de Espacios Libres es un coste que el Ayuntamiento cuantifica como módulo por m² de superficie, en 1,60 €/m²/año. Una forma habitual de establecimiento de este coste es su cuantificación como porcentaje anual de su coste de ejecución material de la infraestructura. En el caso de los Espacios Libres (jardines, áreas estanciales, etc.) es habitual considerar un porcentaje en torno al 6,50%, que en nuestro caso nos conduce a un coste muy similar al cuantificado por el Ayuntamiento. Adoptaremos, por coherencia, un módulo de coste del 6,50% anual sobre el coste estimado de Ejecución de los Espacios Libres.

El coste de factura eléctrica, que globalmente supone un importe de 220.000 €, podemos extrapolarlo mediante un módulo por habitante/año, resultando para el conjunto del Ayuntamiento un ratio de 18,68 €/habitante/año ($220.000/11.776 = 18,68$). Este módulo así obtenido es un coste medio que puede no reflejar las particularidades de determinadas actuaciones, en relación con su densidad o compacidad. Pensamos que sería más adecuado plantear un módulo de coste por m² de espacio público (viario+espacio libre). A partir de los datos globales del Ayuntamiento y con la información de procedente de otros estudios similares, estimamos un módulo de coste de 0,41 €/m² de espacio público (viario+EL)/año, que produce un coste anual ligeramente superior al que resultaría de aplicar el módulo de coste por habitante aplicado a la población estimada para el sector.

A continuación, debemos también considerar el coste de mantenimiento de la infraestructura de alumbrado, no incluido en la factura eléctrica precedente. Se estima en un porcentaje del 6% sobre el coste de ejecución de la infraestructura, valor contrastado por la experiencia y habitual en este tipo de estudios.

El mantenimiento, conservación y reposiciones de infraestructura de viario podría realizarse a partir del coste global de 100.000 €, repercutido por habitante, lo que daría un módulo de 6,49 €/habitante/año. Por razones análogas a las expresadas para la cuantificación del coste de la factura eléctrica de alumbrado, estimamos más adecuado una cuantificación mediante porcentaje de coste de ejecución. La experiencia indica que el porcentaje a considerar debe ser del orden del 6,5%, puesto que, aunque el mantenimiento ordinario es barato, con una determinada periodicidad resultan necesarias actuaciones de reparación o renovación de pavimentos, con lo que el porcentaje habitual a considerar resulta del 6,5% como media anual. Cabe señalar que el coste considerado nos conduce a una cifra anual relativamente superior a la que obtendríamos extrapolando la cifra de 100.000 € mediante al módulo de 6,49 €/habitante.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

En cuanto al coste de la limpieza, a partir de los costes globales del Ayuntamiento resulta un módulo de coste por habitante y año de 21,23 €, que por razones ya explicadas pensamos que es más adecuado convertir en un módulo de coste por superficie de espacio público. Aplicando estos criterios resulta un módulo de coste de 0,44 €/m2.

Finalmente, es necesario cuantificar el coste de mantenimiento y conservación de los edificios destinados a equipamiento dotacional. Estimaremos un porcentaje anual del 6% sobre su coste de ejecución, valor contrastado por la experiencia.

Con estos valores, aplicados a los parámetros del sector expresados en el punto 3.2, resulta el siguiente cuadro de costes para la Administración:

COSTES PÚBLICOS IMPUTADOS según ratios y estimaciones adoptados					
Concepto	Ratio		Unidades	Costes	
Espacios Libres	6,50%	s/PEM €/año	384.325	24.981,13 €	/año
Coste energía alumbrado	0,41	€/m2 de espacio público (Viarío + EL)/año	26.707	10.949,87 €	/año
Mantenimiento, conservación y reposiciones infraestructura alumbrado	6,00%	s/PEM €/año	120.182	7.210,89 €	/año
Mantenimiento, conservación y reposiciones infraestructuras viario	6,50%	s/PEM €/año	130.341	8.472,17 €	/año
Limpieza imputable a espacios públicos (no edificios)	0,44	€/m2 de espacio público (Viarío + EL)/año	26.707	11.751,08 €	/año
Mantenimiento y conservación de equipamientos dotacionales de carácter local	6,00%	s/PEM €/año	400.000	24.000,00 €	/año
				87.365,14 €	/año
Costes públicos por ejecución de Sistemas locales de equipamientos (estimación)				400.000,00 €	Único

5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN.

Los ingresos que el Ayuntamiento percibirá con el desarrollo del sector son los siguientes:

- 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 de servicio de alcantarillado
- Tarifas de suministro de agua
- Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

Como ya se ha dicho, las tasas que el Ayuntamiento percibirá en concepto de servicios de alcantarillado, abastecimiento y recogida de basuras compensan el coste que suponen esos servicios, por lo que la cuenta resulta neutral.

La cuantificación del resto de ingresos es la siguiente:

En concepto de ingresos por Impuesto de bienes inmuebles extrapolaremos los ingresos globales municipales a un ratio por vivienda, resultando un valor medio de 480,06 €/viv/año ($2.600.000/5.416 = 480,06$)

En concepto de Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica procederemos análogamente, extrapolando los ingresos globales municipales en este caso mediante un ratio por habitante, resultando un módulo de 50,10 €/habitante/año ($590.000/11.776 = 50,10$)

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Los ingresos por Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras suponen el 3,85% del PEM (Presupuesto de Ejecución Material) correspondiente, y se liquida al realizar la construcción.

Finalmente, la Tasa por Licencia urbanística asciende al 2,80% sobre el PEM, a liquidar en el momento de obtención de la Licencia.

Con estos valores, aplicados a los parámetros correspondientes del Sector, resulta el siguiente cuadro de ingresos para la Administración:

INGRESOS PÚBLICOS IMPUTADOS					
Concepto	Ratio	Unidades	Ingresos		
Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana	480,06	€/viv/año	184	88.331,04 €	/año
Impuesto de vehículos de tracción mecánica	50,1		552	27.655,20 €	/año
				115.986,24 €	/año
Impuesto sobre construcciones y obras	3,85%	s/ PEM	12.975.165,00	499.543,85 €	Único
Tasas por licencia urbanística	2,80%	s/ PEM	12.975.165,00	363.304,62 €	Único
			862.848,47 €	Único	

6. INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO

Paralelamente al balance resultante de ingresos y gasto, el Ayuntamiento generará con el desarrollo de la actuación un importante incremento patrimonial producido por la recepción de:

- Las parcelas urbanizadas de equipamientos dotacionales EC1 y EC2
- Los espacios públicos urbanizados correspondientes a viario, aparcamientos e itinerarios peatonales y espacios libres destinados a áreas estanciales de recreo y esparcimiento y jardines.
- Las correspondientes parcelas lucrativas urbanizadas en las que se concrete el 15% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

7. CONCLUSIONES

A la vista de los datos expuestos, si comparamos los cuadros de gastos e ingresos, tanto los producidos en un único acto como los que periódicamente se producirán cada año, podemos comprobar que la actuación proyectada generará un saldo netamente positivo, y traerá consigo un importante incremento patrimonial, particularmente la obtención de parcelas lucrativas urbanizadas en las que podrá materializarse el 15% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

Puede concluirse, por tanto, que la actuación implicará un impacto positivo para la hacienda pública, lo que significa que el desarrollo y ejecución de la actuación proyectada mediante este Plan Parcial resulta una actuación sostenible desde el punto de vista económico.

Santander, marzo de 2015



Fdo. Roberto Morado García & Magdalena Pi Martínez
Ingenieros de Caminos, C. y P.
colegiados nº 7.196 y 14.030

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

3. ordenanzas

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1- NATURALEZA JURÍDICA.

Las disposiciones, determinaciones, condiciones y Ordenanzas Reguladoras, su naturaleza, régimen jurídico, condiciones generales de uso, edificabilidad, edificación, urbanización y las particulares específicas, contenidas en los documentos de NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS de LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, son de plena aplicación, siendo las presentes ordenanzas complementarias a aquéllas y participando de su carácter normativo.

ARTÍCULO 2- AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Sector 41, delimitado por las vigentes NN.SS. de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.

ARTÍCULO 3- AMBITO TEMPORAL

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del acuerdo de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 4- EFICACIA

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente, teniendo eficacia normativa y siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

ARTÍCULO 5- INTERPRETACIÓN

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde, de forma motivada, al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, atendiendo a los siguientes criterios:

- 1- La legislación estatal y autonómica vigente.
- 2- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana.
- 3- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos prevalecerá el texto sobre el dibujo; y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor, salvo que el texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
- 4- En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 6- MODIFICACIÓN

Cualquier alteración de estas Ordenanzas que exceda de la mera aclaración o interpretación de las mismas requerirá el trámite de modificación de Plan parcial, conforme al trámite previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 7- REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

1. Una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la junta de Compensación, en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - a.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación.
 - b.- Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

- d.- Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
- e.- Que el Ayuntamiento, a la vista de todo lo anterior, otorgue la licencia correspondiente.
2. 2A estos efectos se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos definidos en el artículo 33 de estas Ordenanzas y sus conexiones con las redes exteriores.
 3. Se entenderá por urbanización complementaria la instalación de los servicios urbanos definidos en el artículo 34 de estas Ordenanzas.
 4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el sector, deberá incluir dentro del proyecto de edificación, la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
 5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en el sector, deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas.
 6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización básica del Sector, la urbanización complementaria que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento todas las infraestructuras del Sector.
 7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en los casos necesarios, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ARTÍCULO 8- CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen los siguientes tipos de usos, relativos a parcelas delimitadas en la documentación gráfica del mismo:

- Parcelas de uso residencial
- Parcelas de uso dotacional
- Parcelas del Sistema de Espacios Libres
- Viario público

Los distintos regímenes de uso del suelo se pormenorizan en los artículos siguientes.

ARTICULO 9- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RESIDENCIALES.

Dado el carácter de suelo zonificado dentro de la categoría de ordenación como suelo no litoral (NL) en el POL, su desarrollo ordinario no exige la previsión de ningún tipo de vivienda de protección pública.

Se distinguen en el Plan Parcial dos tipos diferenciados de áreas residenciales, denominados RU para las áreas residenciales con uso característico residencial familiar y RC para las áreas residenciales con uso característico residencial colectivo.

ARTICULO 9.1- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RU, RESIDENCIAL FAMILIAR

El uso característico de estas áreas es el residencial familiar

Son también usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales (2)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (1)
- Instalaciones hoteleras

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

- Locales de reunión (4)
- Colectivo escolar (1 y 3)
- Colectivo cultural (1 y 3)
- Colectivo asociativo (2 y 3)
- Colectivo religioso (1 y 3)
- Colectivo institucional (1 y 3)
- Colectivo asistencial (1 y 3)
- Colectivo otros (1 y 3)
- Deportivo (1 y 2)

Son usos prohibidos el resto.

Los números 1, 2, 3 y 4 situados entre paréntesis junto a los usos permitidos definen los niveles autorizados para esos usos, tal como se regulan en las CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS contenidas en las NN.SS. en su TÍTULO UNDECIMO y relativas a cada uso pormenorizado de los detallados en este artículo.

ARTICULO 9.2- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS RC, RESIDENCIAL COLECTIVO

El uso característico de estas áreas es el residencial colectivo

Son también usos permitidos los que se señalan a continuación:

- Bajos comerciales (3)
- Locales de oficina (3)
- Locales de hostelería (3)
- Instalaciones hoteleras (3)
- Locales de reunión (4)
- Garajes y servicios de automóvil (2)
- Colectivo escolar (2 y 3)
- Colectivo cultural (2 y 3)
- Colectivo asociativo (2 y 3)
- Colectivo religioso (2 y 3)
- Colectivo institucional (2 y 3)
- Colectivo asistencial (2 y 3)
- Colectivo otros (2 y 3)
- Deportivo (1 y 2)

Son usos prohibidos el resto.

Los números 1, 2, 3 y 4 situados entre paréntesis junto a los usos permitidos definen los niveles autorizados para esos usos, tal como se regulan en las CONDICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS contenidas en las NN.SS. en su TÍTULO UNDECIMO y relativas a cada uso pormenorizado de los detallados en este artículo.

ARTICULO 10- CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS DOTACIONALES.

Corresponden a aquellas áreas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de Sistemas Locales de equipamientos dotacionales, y se encuentran así grafiados en el plano de zonificación.

Equipamiento dotacional: EC1 = 2.370,00 m²; EC2 = 2.528,00 m²

Total Superficie de equipamiento dotacional = 4.898,00 m²

El Ayuntamiento determinará, de entre los posibles, el uso específico definitivo asignado a la parcela de equipamiento dotacional.

Los usos posibles a asignar al equipamiento son: equipamiento educativo; equipamiento cívico-social, deportivo, cultural o sanitario.

La dotación de aparcamiento público prevista en el Plan Parcial resuelve la exigencia derivada no solo de la edificabilidad lucrativa sino también de la dotacional. No obstante, la materialización de los equipamientos en las reservas

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

de suelo al efecto, resolverán en su interior las plazas de aparcamiento público correspondientes a la aplicación del estándar de la Ley 2/2001 sobre la edificabilidad dotacional.

ARTÍCULO 11- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Corresponden a aquellas áreas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a Jardines y áreas de juego y recreo para niños, como sistemas locales; son, por lo tanto, espacios libres públicos destinados al esparcimiento de la población.

Se admiten como usos complementarios los usos socio-culturales y deportivos.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS LUCRATIVAS.

ARTÍCULO 12- PARCELAS LUCRATIVAS

El Sector queda dividido, una vez implantado el viario público, en las siguientes parcelas lucrativas:

- Parcela RU1 (residencial familiar) 9.935,00 m²
- Parcela RU2 (residencial familiar) 12.867,00 m²
- Parcela RU3 (residencial familiar) 11.966,00 m²
- Parcela RU4 (residencial familiar) 3.561,00 m²
- Parcela RC1 (residencial colectivo) 3.052,00 m²
- Parcela RC2 (residencial colectivo) 4.507,00 m²
- Parcela RC3 (residencial colectivo) 4.222,00 m²

ARTÍCULO 13- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas previsto en este Plan Parcial es de 184 viviendas, de las que 100 corresponden a vivienda unifamiliar y 84 a vivienda colectiva. Este número máximo no agota el límite de densidad fijado desde las NN.SS., de 22 viviendas/Ha, correspondientes a 12 viviendas fam/Ha y 10 viv colec/Ha., que arrojaría un máximo de 198 viviendas, 108 unifamiliares y 90 colectivas.

La asignación de viviendas para cada una de las áreas residenciales es la siguiente:

- Parcela lucrativa RU1: 28 viviendas familiares.
- Parcela lucrativa RU2: 36 viviendas familiares.
- Parcela lucrativa RU3: 34 viviendas familiares.
- Parcela lucrativa RU4: 2 viviendas familiares.
- Parcela lucrativa RC1: 24 viviendas colectivas.
- Parcela lucrativa RC2: 30 viviendas colectivas.
- Parcela lucrativa RC3: 30 viviendas colectivas.

ARTÍCULO 14- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE PLAN PARCIAL.

La superficie edificable lucrativa máxima prevista en el Plan Parcial, en aplicación de las determinaciones para el Sector contenidas en la ficha de las NN.SS para el mismo, es de 39.511,11 m².

Esta cifra de edificabilidad máxima lucrativa resulta de aplicar a las superficies lucrativas del Sector el aprovechamiento tipo establecido para el mismo.

Total superficie neta (lucrativa) del sector: 87.802,47 m²

Edificabilidad total = 87.802,47 x 0,45 = 39.511,11 m²

Para cada una de las áreas lucrativas, la asignación de edificabilidad es la siguiente:

- Parcela lucrativa RU1: 7.280,00 m².
- Parcela lucrativa RU2: 9.360,00 m².
- Parcela lucrativa RU3: 8.840,00 m².

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

- Parcela lucrativa RU4: 800,00 m2.
- Parcela lucrativa RC1: 4.725,40 m2.
- Parcela lucrativa RC2: 3.780,32 m2.
- Parcela lucrativa RC3: 4.725,40 m2.

Esta asignación de edificabilidades se corresponde con los siguientes criterios:

- Parcelas residenciales unifamiliares (RU). Asignación de 260 m2 edificables por vivienda (Excepto la parcela RU4, de mantenimiento de las dos viviendas existentes)
- Parcelas RC: Asignación del resto de edificabilidad, en función el número de viviendas asignadas

La asignación de de edificabilidad realizada para cada una de las parcelas puede ser reajustada, sin superar los topes globales previsto y sin que la edificabilidad asignad por vivienda unifamiliar sea inferior a 240 m2, siempre que medie Proyecto Unitario o Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas objeto de reajuste, sin que ello signifique modificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 15- APROVECHAMIENTO TIPO

Aprovechamiento tipo = 0,45

ARTÍCULO 16- PLANTAS DE LA EDIFICACION

Pueden ser:

a) *Planta bajo cubierta*: La construida sobre la última planta de piso y bajo la cubierta. Su superficie será computable a partir de una altura libre de 1,80 m. Esta planta puede denominarse ático cuando, con el mismo aprovechamiento, los cerramientos retroceden respecto a todos los planos de fachada, con excepción de las medianerías, en su caso. El bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido.

b) *Planta de piso*: Es la planta de referencia de las NN.SS. Está situada por encima del forjado superior de la planta baja. Usualmente, cuando se expresa el número máximo de plantas permitido en las Normas, se refiere a la suma de la planta baja más el número total de plantas de piso.

c) *Planta baja*: Es la inferior del edificio que tiene el piso a la altura de la rasante del terreno o de la acera, o 1,20 m. como máximo por encima de dicha rasante.

d) *Semisótano*: Es la planta cuyo techo se encuentra, solamente en parte de sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura máxima de los Semisótanos por encima del terreno en contacto con la edificación, será de 1,20 m.

e) *Sótano*: Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación

ARTÍCULO 17- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

1. Se incluirán en el cómputo de la edificabilidad las terrazas, estén o no cerradas lateralmente, con excepción de las situadas en el bajo cubierta. El balcón o terraza cuyas dimensiones no excedan a 0,80 m. de vuelo y 3 m. de longitud, no serán computables, ya estén abiertos o cerrados con carpintería de factura tradicional.
2. Así mismo se computará la edificación existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.
3. No se computarán los porches, soportales, pasajes cubiertos, retranqueos parciales o chaflanes.
4. Los sótanos y semisótanos no serán computables.
5. La superficie bajo-cubierta, comprendida entre la última planta de piso y los faldones de cubierta de la edificación será computable a partir de 1,80 m. de altura libre.

ARTÍCULO 18- AREA DE MOVIMIENTO

Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, excepto aleros y cuerpos salientes autorizados. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El Plan Parcial determina gráficamente las áreas de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante en las parcelas RC1, RC2 y RC3, destinadas a vivienda colectiva, de carácter vinculante.

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, se establecen unas áreas de movimiento de carácter orientativo, que podrán ser modificadas mediante futuros Estudios de Detalle, que deberán respetar, mediante soluciones suficientemente motivadas, los criterios morfológicos y de adaptación a la topografía propuestos, y los parámetros básicos por áreas referidos a número de viviendas, edificabilidades y ocupaciones, así como los obligados retranqueos a viario y colindantes, según lo previsto en las NN.SS., art. 12.28.7, en el que se regula la posición de la edificación en la parcela, dentro de la ORDENANZA N° 1, de EDIFICACIÓN RESIDENCIAL FAMILIAR.

ARTÍCULO 19- SUPERFICIE OCUPADA. OCUPACION. OCUPACION MAXIMA

1. *Superficie ocupada sobre rasante*: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante (que no computando a efectos de edificabilidad si computan como ocupación, dentro de la limitación general de 20% máximo), y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados.
2. *Superficie ocupada bajo rasante* es la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos, bajo rasante, correspondiente a sótanos.
3. *Superficie ocupada en planta baja* es la edificada en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones, de la primera y segunda.
4. *Índice de ocupación* u ocupación es la relación existente entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia.

La ocupación máxima sobre rasante de la edificación, que quedará comprendida en el interior de las áreas de movimiento sobre rasante, incluyendo semisótanos, se limita a un máximo del 20 % de la superficie neta del Sector, tal como se determina al respecto en las NN.SS.

Resulta por tanto:

S computable a efectos de ocupación = 87.802,47 m².

Ocupación total máxima sobre rasante = 20 % s/ 87.802,47 = 17.560,49 m²

Para cada una de las parcelas lucrativas, la asignación de ocupación máxima es la siguiente:

Parcelas lucrativas residenciales familiares:

- Parcela RU1: 3.235,56 m²
- Parcela RU2: 4.160,00 m²
- Parcela RU3: 3.928,89 m²
- Parcela RU4: 355,56 m²

Parcelas lucrativas residenciales colectivas:

- Parcela RC1: 2.100,18 m²
- Parcela RC2: 1.680,14 m²
- Parcela RC3: 2.100,18 m²

Paralelamente a la asignación de edificabilidades según el art 14, igualmente la asignación de ocupación máxima realizada para cada una de las parcelas podrá ser reajustada, en las condiciones referidas, es decir siempre que medie Proyecto Unitario o Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas objeto de reajuste, sin que ello signifique modificación del Plan Parcial.

En este caso, las nuevas ocupaciones máximas asignadas deberán ajustarse a las áreas de movimiento establecidas, las grafiadas en las parcelas RC y las indicativas de las parcelas unifamiliares o las que se propongan en los correspondientes Estudios de Detalle, en su caso.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

ARTÍCULO 20- ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

Se fija como altura máxima de la edificación 6,50 m, correspondiente a 2 plantas, es decir, planta baja + I.

A estos efectos no se considera planta la planta bajocubierta ó ático.

Para la medición de alturas de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 10.22.15 de las NN.SS.

ARTÍCULO 21- CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, para todas las parcelas resultantes, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de setecientos (700) m². y 10 metros de frente mínimo. Esta medida de 10 m. podrá reducirse a 3,50 m en el caso de parcelas con una capacidad máxima de 2 viviendas familiares.

ARTÍCULO 22- CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Dimensión mínima de la edificación 6,50 m. (para todas las categorías de suelo lucrativo)

Dimensión máxima de la edificación (longitud máxima para adosamientos): 40 m. (para todas las categorías de suelo lucrativo)

ARTÍCULO 23- CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS. COLINDANCIAS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Distancia mínima entre edificios: 6 m

Distancias a colindantes: 5 m.

Distancia de la edificación a viario genérico de la red municipal: 10 m a eje de vial.

Distancia de la edificación a viario de la red principal municipal: 16 m a eje de vial.

ARTÍCULO 24- RASANTES.

Las modificaciones del perfil natural del terreno estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas.
- Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

La implantación de los usos residenciales en las parcelas privadas se resolverá con arreglo a las determinaciones sobre rasantes interiores contenidas en el plano P-4.4, vinculantes en el caso de las viviendas colectivas y orientativas para viviendas unifamiliares y viario privado, con las siguientes limitaciones: La modificación de las rasantes orientativas propuestas requiere la figura preceptiva de Estudio de Detalle, salvo que las modificaciones se produzcan en intervalos máximos de $\pm 0,50$ m., entendiéndose en ese caso que no se trata de modificaciones relevantes sino un mero ajuste propio del mayor nivel de definición de un Proyecto constructivo.

Las rasantes interiores así definidas generan desniveles máximos respecto de parcelas colindantes de 1,00 m. No obstante, si se produce una modificación de rasantes por la vía de Estudio de Detalle que genere excepcionalmente desniveles mayores entre parcelas, deberán ser resueltos prioritariamente mediante taludes ajardinados y, si no es posible, utilizando técnicas de sostenimiento de muros vegetales si las diferencias de cota superan 1,00 m.

Todo ello sin perjuicio de la obligación de cumplimiento de las determinaciones contenidas en artículo 10.22.9 de las vigentes Normas Subsidiarias si su aplicación resultase más exigente que la específica regulación contenida en el Plan Parcial.

ARTÍCULO 25- LIMITACION EN EL TAMAÑO DE VIVIENDAS DE LA ACTUACION.

Parcelas RU, correspondientes a vivienda familiar:

El tamaño mínimo de vivienda segregable se establece en 240 m² construidos (valor de aplicación a todas las viviendas familiares resultantes)

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Parcelas RC, correspondientes a vivienda colectiva:

El Plan Parcial mantiene como limitación en cuanto al tamaño mínimo de viviendas colectivas, la determinación establecida de manera general en las NN.SS. de que, en el caso de vivienda colectiva el valor medio de superficie construida por vivienda y por actuación, no será inferior a 90 m² construidos, independientemente de la asignación de edificabilidades a las diferentes parcelas, que operará como máximo. Se contempla en este Plan Parcial la posibilidad de una redistribución de edificabilidades entre parcelas de vivienda colectiva vía Proyecto Unitario o Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 26- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

Conforme a las previsiones de las NN.SS., en el interior de parcela deberá disponerse la siguiente dotación de aparcamientos:

- Vivienda familiar 1 garaje de al menos 25 m² (2 plazas)
- vivienda colectiva 1 plaza por vivienda
- comercial 1 plaza por cada 80 m² de superficie construida
- espectáculos, reunión 1 plaza cada 25 plazas de aforo
- resid. comunitario, hostelería 1 plaza por cada 5 personas autorizadas
- deportivo 1 plaza por cada 25 plazas de aforo

Simultáneamente debe garantizarse el cumplimiento de los estándares previstos en la ley 2/2001. En este sentido, el Plan Parcial contempla una dotación de aparcamiento público de 437 plazas de aparcamiento anexo a viario.

El mínimo exigido por la Ley 2/2001 resulta ser de 838 plazas de dotación total (pública + privada) incluyendo la dotación correspondiente a la edificación rotacional. De estas plazas, un mínimo de 419 deben ser públicas.

Así pues, deberá garantizarse, en la medida que resulte una mayor exigencia que las dotaciones de las NN.SS., que en el interior de las parcelas privadas se materialicen al menos una cuantía de plazas de aparcamiento de $838 - 437 = 401$ plazas, salvo que los preceptivos Proyectos de edificación renuncien a la materialización de la totalidad de la edificabilidad. En este caso, la dotación puede ser recalculada a la baja.

ARTICULO 27- CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

27.1 CIERRES DE FINCAS

Se limita la altura de los cierres de las parcelas privadas a una altura de un metro de fábrica. Sobre este muro solo se admitirán cierres vegetales o de malla metálica de otro metro de altura máximo, prohibiéndose el cierre con bloques de fábrica formando celosía u otros elementos opacos. En las áreas verdes o espacios públicos se limitarán los cierres a los elementos de protección y seguridad necesarios.

27.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIÓN

El proyecto y la composición de las fachadas es libre, no obstante, con el objetivo de atenuar la intrusión visual, mejorar la calidad paisajística de la actuación y conseguir una mejor integración de la actuación en el entorno, los proyectos edificatorios evitarán la repetición monótona de tipologías, introduciendo en los proyectos elementos de variación volumétrica y cromática que enriquezcan visualmente la actuación, sin estridencias o discordantes contrastes, mediante la utilización de retranqueos volumétricos, disposición de elementos móviles en fachadas, juegos de claro-oscuro, variaciones cromáticas o, en general, cualquier sistema que facilite una lectura discontinua e informal del conjunto.

El diseño y acabado de los edificios procurará una razonable armonía con el entorno, buscando un adecuado equilibrio sin que eso signifique la renuncia a la utilización de lenguajes arquitectónicos contemporáneos o la reproducción mimética de modelos tipológicos próximos, de dispar valor.

Las instalaciones en la edificación se integrarán en el diseño del edificio como un elemento arquitectónico más, siguiendo los criterios de integración, armonía y estética exigidos al conjunto de la edificación.

Los cerramientos de parcela, como parte del proyecto arquitectónico, se diseñarán con iguales criterios de calidad y armonía.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

CAPITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LAS AREAS DOTACIONALES.

ARTÍCULO 28- EDIFICABILIDAD

- Educativo: 0,50 m²/m²
- Cívico-social: 0,90 m²/m²
- Deportivo 0,40 m²/m²
- Cultural 0,50 m²/m²
- Sanitario 0,50 m²/m²

ARTÍCULO 29- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación se establece en 6,50 metros, con un máximo de dos plantas.

ARTÍCULO 30- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO.

Las edificaciones que materialicen los equipamientos previstos responderán asimilares criterios estéticos y de protección del paisaje expuestos para las edificaciones residenciales en el artículo 27 de estas Ordenanzas. Similares criterios se seguirán en lo relativo a la urbanización interior de estas parcelas. Particularmente, en el caso de la parcela EC2, colindante con un importante área de aparcamiento, su urbanización contemplará la disposición de una pantalla vegetal de protección e integración.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LOS ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 31- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación en estas áreas públicas, así como cierres de fábrica.

ARTÍCULO 32- EDIFICABILIDAD MAXIMA

Sin edificabilidad.

CAPITULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.

ARTÍCULO 33- PROYECTO DE URBANIZACION

Deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización para la totalidad del Sector.

Este Proyecto General de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo delimitado en el Sector, que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.

Este Proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales del municipio, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

En el plano correspondiente del Plan Parcial se señala el ámbito de ejecución de urbanización de viario del Plan Parcial, que excede del ámbito delimitado, con objeto de garantizar las conexiones adecuadas al viario exterior existente.

Se asegurará el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de gestión de residuos sólidos urbanos.

En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que se efectúen las adaptaciones necesarias derivadas de un estudio detallado de las obras y sus condicionantes constructivos, geotécnicos, etc...

En lo relativo a las dotaciones mínimas, características y dimensiones de la vialidad y las redes de infraestructuras, y de los materiales a emplear, se estará a lo señalado en las NN.SS. respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables, así como a otras disposiciones o acuerdos municipales con carácter de pliego técnico, ordenanza o reglamento que sean de aplicación. A tal efecto, se realizará una consulta por escrito al Ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización contemplará la descripción pormenorizada de los terrenos que es necesario ocupar o en los que es necesario imponer servidumbres para la ejecución de las obras de conexión exterior, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización incorporará, conforme a lo indicado en el ISA al respecto, un estudio de Restauración Ambiental, en el que se determinarán, de manera especial, los criterios de intervención en los Espacios Libres y particularmente en la zona de cotas inferiores en el borde oeste del sector.

ARTÍCULO 34- URBANIZACION BASICA

Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

- a) Explanación.
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

ARTÍCULO 35- URBANIZACION COMPLEMENTARIA

Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de polígono o unidad de actuación.
- b) Pavimento de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento de viales y aparcamientos.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para que se haya concedido licencia de edificación.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Alumbrado público
- h) Mobiliario urbano

ARTÍCULO 36- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

La urbanización se ejecutará previendo las condiciones de adaptación y protección del paisaje, especialmente en lo que se refiere a la adaptación básica de la vialidad y zonas verdes públicas a las condiciones de la rasante natural y al tratamiento natural de los espacios libres y zonas verdes.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El preceptivo Proyecto de Urbanización concretará las condiciones efectivas de ejecución material de las previsiones de infraestructuras contenidas en este Plan Parcial, incluidas aquellas infraestructuras no municipales como telecomunicaciones y gas, concretando en este caso las estipulaciones técnicas de las compañías suministradoras. En lo que respecta a las infraestructuras municipales, dicho proyecto concretará las condiciones de ejecución, atendiendo a las estipulaciones de orden técnico establecidas por los servicios municipales, tanto en lo que se refiere a conexiones de los sistemas generales como a las condiciones técnicas de implantación en el sector.

El tratamiento de pavimentos del viario municipal se ajustará a los materiales y calidades que los servicios técnicos municipales tengan establecidos al efecto para este tipo de urbanizaciones.

El Proyecto de urbanización pondrá especial cuidado en el diseño o la elección de los elementos de mobiliario urbano, siguiendo el criterio general, reiteradamente expresado, de armonía e integración con el entorno, en lo que se refiere a sus características formales, constructivas o estéticas. Asimismo, se seguirán idénticos criterios en el diseño de los elementos de instalaciones de urbanización que deban situarse, con visibilidad, en el espacio público.

Se protegerán las áreas de aparcamiento con elementos de arbolado, que el Proyecto de Urbanización deberá concretar y definir, de forma que minimicen su posible impacto, especialmente en las colindancias con usos residenciales. Por su dimensión, se enfatizarán estas medidas en la colindancia con el espacio de aparcamiento situado en el S-E de la urbanización.

El Proyecto de urbanización concretará la red peatonal de acuerdo a lo dispuesto en la legislación de barreras arquitectónicas y de la urbanización. A estos efectos contemplará la previsión de aparcamientos específicos para minusválidos.

En la pavimentación y tratamiento de los recorridos peatonales y en los elementos de urbanización se utilizarán materiales no disonantes o impactantes con el entorno. Siempre que sea posible por su configuración, se plantarán alineaciones o grupos de arbolado en las áreas peatonales, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares previstos en estas Ordenanzas.

En el diseño de la red de drenaje se contemplará la construcción de depósitos para almacenamiento y uso de agua de escorrentía en determinados puntos de la red, para disponer de un volumen de agua con presión suficiente como para abastecer a la red de riego de los espacios libres.

ARTÍCULO 37- URBANIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

La definición de rasantes contenida en el Plan Parcial, vinculante más allá de los imprescindibles ajustes en el Proyecto de urbanización, propios del mayor detalle del Proyecto, garantiza las condiciones de funcionalidad y accesibilidad exigibles por la legislación. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización incorporará de manera específica en sus prescripciones técnicas, las prescripciones técnicas y de diseño contempladas en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas y de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El Proyecto de Urbanización formalizará, con la definición propia de un proyecto constructivo, la definición de rasantes de espacios libres planteada con carácter vinculante en el Plan Parcial. Para ello utilizará preferentemente soluciones de talud ajardinado para resolver las transiciones de cota, con las pendientes necesarias para garantizar su estabilidad, y excepcionalmente cuando la solución anterior no resulte técnicamente viable, mediante la utilización de técnicas de sostenimiento que permitan una cubierta vegetal posterior.

Los espacios libres y zonas verdes públicas se destinarán preferentemente a áreas de recreo arboladas con un tratamiento superficial no natural mínimo. Con este fin, se limita la pavimentación de estos espacios a un máximo del 20% de su superficie con destino a sendas peatonales, áreas de juego o similar, procurando la adaptación a la rasante natural del terreno. En las zonas verdes y espacios libres en contacto con suelos no urbanizables de protección, este porcentaje se reducirá a un máximo del 10%.

Se prohíbe el vallado de los espacios libres públicos, con objeto de garantizar la plena conectividad de los mismos. Se prohíben expresamente las construcciones auxiliares. En estas áreas se limitará la modificación de la rasante natural, evitando la alteración de ésta en los límites de contacto con las áreas de suelo no urbanizable protegido.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

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

Se establece la dotación mínima de tres árboles por vivienda, que se situarán, además de en las zonas anexas a viario destinadas al efecto, en zonas concretas destinadas a este fin dentro del Sistema de Espacios Libres.

El Proyecto de urbanización deberá contemplar la inclusión de barreras arbóreas con funciones de cortaviento y apantallamiento, especialmente en el borde oeste del espacio libre, en su contacto con la carretera N-611.

Las condiciones de diseño del ajardinamiento serán las establecidas en el artículo 46, "PROTECCIÓN DEL PAISAJE", del capítulo 7, "ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE", de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 38- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Tal y como se determina en el informe de 18 de Mayo de 2004, de la dirección general de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, y posteriormente en el Informe sectorial de la Dirección General de telecomunicaciones de fecha 26 de Julio de 2012 que se incorpora a este documento en el Anejo nº 2 de la Memoria, se dará cumplimiento a la legislación y normativa vigentes en materia de telecomunicaciones, es decir, la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones. Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, a este respecto se considerará lo establecido en la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, publicado en el BOE de 6 de diciembre de 2008.

ARTÍCULO 39- CUMPLIMIENTO EXPRESO DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluida en zona de servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Santander. En el Plano 15 de este Plan Parcial reproduce el plano de servidumbres incluido en el Informe Sectorial emitido por la Dirección General de Aviación Civil. En él se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander que afectan a este ámbito, las cuales determinan las alturas respecto del nivel del mar que no deberá sobrepasar ninguna construcción, modificaciones del terreno u objeto fijo, en los términos que se recogen en el Informe Sectorial incluido en el Anejo nº2 de este Plan Parcial.

ARTÍCULO 40- APROBACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto general de urbanización se tramitará y aprobará conforme a lo establecido en el artículo 80 de la ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

CAPITULO 7. ORDENANZAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE

ARTÍCULO 41- PROTECCIÓN DEL AIRE Y LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

Durante la fase de excavación, urbanización y edificación se adoptarán las medidas necesarias tendentes a atenuar la concentración de partículas en suspensión, o el ambiente pluvigeno, medidas que serán más frecuentes en las cercanías de las áreas de uso o núcleo residencial. En este sentido el Proyecto de urbanización garantizará, en su Pliego de Prescripciones técnicas, que en la fase de excavación y urbanización, la humectación de los viales y zonas de tierra incorporarán aditivos no tóxicos al agua, que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación.

Al objeto de evitar niveles indeseables de contaminación acústica, el Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto de Urbanización determinará que durante la obra se mantengan en condiciones óptimas los sistemas de escape de la maquinaria y vehículos dotados de motor de combustión; asimismo, serán mantenidos en óptimas condiciones de funcionamiento los diferentes y posibles sistemas mecánicos a utilizar, para evitar perturbaciones sonoras no deseadas.

Las construcciones, en particular las ubicadas en la proximidad de la CA-231 (parcelas de residencial colectiva) asegurarán, mediante las medidas de protección acústica precisas, el confort sonoro adecuado para los futuros usuarios.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Atendiendo al Anexo V del Real decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, referente a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un determinado tipo de área acústica, el ámbito de actuación deberá incluirse dentro de las áreas acústicas **tipo a**, correspondiente a usos residenciales, por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límites de misión asociados.

En el momento en que se concreten los Proyectos de Urbanización y Edificación, el promotor realizará las necesarias mediciones acústicas en los ámbitos destinados al uso de equipamiento y residencial más próximos a la zona de servidumbre de las vías de comunicación, al objeto de determinar la incidencia del ruido sobre esta zona y garantizar los niveles de ruido exigidos por la legislación mediante el establecimiento, en su caso, de las oportunas medidas correctoras.

Con el fin de prevenir la contaminación lumínica, el Proyecto de urbanización garantizará el cumplimiento de la ley de Cantabria 6/2006 de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, y el Decreto 48/2010 de 11 de agosto por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla dicha ley. En este sentido, deberá tenerse en cuenta la inclusión de una parte del sector dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada.

Para el alumbrado de la urbanización, el proyecto de urbanización contemplará la instalación de luminarias con pantallas en su parte superior, que impidan la iluminación cenital, evitando de esta forma fenómenos de contaminación lumínica. Se prohíbe el empleo de farolas tipo globo. Las lámparas deberán ser preferentemente de sodio y de bajo consumo.

ARTÍCULO 42- PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA

Durante el proceso de obra, se conservarán las tierras correspondientes a los horizontes superiores de los suelos mediante su acopio para su posterior utilización en zonas de espacios libres y de adecuación e integración. Estos acopios no sobrepasarán el metro y medio de altura y se realizarán sobre ellos las tareas agrícolas necesarias para conservar la fertilidad y estructura que permita su reutilización en las distintas labores de restauración previstas en el Informe de Impacto Ambiental.

Este artículo se trasladará al articulado del pliego de condiciones técnicas particulares del futuro Proyecto de Urbanización.

El Pliego del Proyecto de Urbanización contemplará, como garantía para evitar la contaminación de suelos, que, en caso de ser necesario realizar durante las obras tareas de repostaje de la maquinaria, se dispongan espacios específicamente diseñados para ello según lo previsto en la legislación aplicable. En cuanto al resto de las operaciones de mantenimiento de los vehículos y la maquinaria (cambios de aceite, revisiones de niveles, etc.) no se permitirá realizarlas en el ámbito de la obra. Igualmente, el Pliego contemplará las medidas necesarias que garanticen en lo posible la no afección, en cuanto a movimiento de tierras, acopios temporales, etc., de los suelos no afectados por edificación y urbanización con arreglo a la ordenación proyectada. En todo caso, si la afección fuese inevitable, posteriormente deberán ser debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.

ARTÍCULO 43- PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

En el Proyecto de Urbanización, a través de sus documentos y en particular el Pliego de Prescripciones técnicas, se garantizará que la ejecución de las obras se realice adoptando las siguientes medidas de protección de la hidrología.

- Procesos hidrológicos:

Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, el Proyecto de Urbanización incorporará medidas constructivas específicas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Las ordenanzas reguladoras recogerán en su articulado con el suficiente detalle las medidas anteriores y los criterios para verificar su cumplimiento y adecuada ejecución.

El preceptivo Proyecto de Urbanización deberá contemplar elementos de decantación previos al vertido previsto en el extremo inferior de la red de pluviales, conforme a las previsiones establecidas en los planos del Plan Parcial.

- Calidad de las aguas:

Nº Exp 2008-01, Marzo 2015

19

CVE-2015-4687

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Antes de la ejecución de la fase de urbanización se deberá disponer de una solución detallada e integral para el saneamiento, con el debido detalle constructivo y la necesaria justificación. En este sentido, las obras de infraestructuras necesarias de saneamiento se realizarán al mismo tiempo que los trabajos de urbanización.

Se utilizarán desencofrantes, y aceites y grasas lubricantes con elevada biodegradabilidad y baja toxicidad.

Se instalarán dispositivos de desbaste y decantación de sólidos para el tratamiento de las aguas residuales generadas en las zonas de instalaciones y parques de maquinaria, así como de las de escorrentía que atraviesen los vertederos de materiales inertes que en su caso hubiesen de ser establecidos, que en todo caso requerirán autorización de vertido

Se racionalizará el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores, sobre todo fertilizantes, biocidas y aceites y grasas lubricantes. Para el caso de las labores de jardinería, se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente, las enmiendas de suelo y fertilizantes orgánicos (como el compost) sin turba, los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta, las técnicas de control integral de plagas o los lubricantes altamente biodegradables.

ARTÍCULO 44- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

En los Proyectos de desarrollo del Plan Parcial se adoptarán medidas específicas para fomentar la vegetación tanto del viario como del resto de sistemas generales, adoptando como criterio el uso de especies vegetales que se adapten a las condiciones ambientales del entorno, a la eficiencia hídrica, y a la fijación de contaminantes atmosféricos, que favorezcan la conservación de la fauna y el valor estético. Las que deban formar parte de las obras de integración paisajística se definirán en el proyecto de urbanización.

El Proyecto de urbanización deberá contemplar en su Pliego de Prescripciones la inclusión de medidas destinadas a la protección de la vegetación arbustiva y arbórea de valor que pudiese verse afectada y cuya eliminación no esté justificada expresamente por razones de ocupación directa o necesidad para el desarrollo de los Proyectos. Esta obligación se enfatizará en lo que se refiere a la vegetación de los futuros espacios libres, linderos y bordes con carretera. Igualmente, se promoverá la utilización de especies vegetales autóctonas, evitando el uso de invasoras alóctonas.

Previamente al comienzo de las obras, se contemplará la eliminación de los ejemplares de plumero y de cualquier otra especie alóctona invasora, caso de estar presentes en el ámbito, conforme a los protocolos técnicos de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.

ARTÍCULO 45- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

En cumplimiento del informe preceptivo de la Dirección General de Cultura, se realizará un control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, tanto en las propias obras de edificación como durante la construcción de las infraestructuras, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998. Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Si durante los diferentes trabajos de ejecución del proyecto apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita.

ARTÍCULO 46- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

- Calidad paisajística y visual:

El Proyecto de Urbanización incorporará un apartado incluyendo medidas de integración paisajística de la totalidad del ámbito del Sector 10, con sus accesos y el sistema de equipamientos y espacios libres. Dicho Proyecto justificará la integración paisajística de los edificios y otros elementos intrusivos que se prevean localizar en el ámbito del sector, incluyendo las simulaciones infográficas necesarias para permitir al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana validar el cumplimiento de las condiciones incluidas en esta memoria ambiental.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

Las zonas no ocupadas por la edificación y destinadas a espacios libres y zonas verdes se emplearán con la finalidad de integración paisajística, con plantaciones de arbolado que contribuyan a la integración de la edificación prevista.

- Uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones:

Los futuros proyectos edificatorios deberán justificar y motivar los perfiles básicos del volumen proyectado.

Se evitarán las pantallas edificadas y el efecto barrera de la edificación, limitando su afección visual hacia el entorno circundante, o hacia los elementos de conectividad

Las edificaciones se ajustarán a un criterio de heterogeneidad con la finalidad de evitar estructuras repetitivas.

Los acabados de los edificios se justificarán y motivarán, en aras a la necesaria armonía con el entorno. Se prohíben los acabados exteriores de la edificación con materiales brillantes y colores estridentes.

- Condiciones de diseño de los futuros viales:

Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, se procurará que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones genere corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

El Proyecto de Urbanización priorizará en cuanto al viario interior las estrategias de diseño destinadas a calmar el tráfico, con calles concebidas como lugares de relación, de manera que el protagonista sea el peatón y se produzca una enriquecedora convivencia entre peatones, ciclistas y vehículos.

- Condiciones de diseño de los espacios libres:

El Proyecto de urbanización garantizará que el diseño de los espacios libres, y los materiales que se empleen en los mismos, permitirán el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.

Se dispondrá de una barrera arbórea adecuada para cumplir funciones de cortaviento, protección acústica y luminica y de apantallamiento estético en el borde oeste del Espacio libre en el contacto con la N-5611.

- Integración de las instalaciones en la urbanización

Los elementos de instalaciones de urbanización que se sitúen en el espacio público deberán seguir idénticos criterios estéticos y de armonización con el entorno a lo exigidos a las edificaciones y elementos e mobiliario urbano. Particularmente, El Proyecto de Urbanización deberá contemplar para los Centros e Transformación, un diseño exterior específico, que cumpla esos criterios, en el caso de que se dispongan en superficie.

- Restauración de terrenos:

Con carácter general, los terrenos, instalaciones y viales utilizados temporalmente para la ejecución del Plan Parcial, y que no sean necesarios para la fase de explotación, deberán ser restaurados.

ARTÍCULO 47- MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE RESIDUOS

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Técnicos de desarrollo, incluirán un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD.s) previsto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En los movimientos de tierras se incluirá la necesidad de que el promotor de cada actuación determine, con carácter previo su origen y destino, fomentando siempre su reutilización y valorización frente a su depósito en vertedero.

Con el fin de garantizar el objetivo de conseguir el 100 % de recogida selectiva de residuos domésticos, los Proyectos de Urbanización y de Edificación, realizarán un estudio que determine el tipo y cantidad de residuos generados en las viviendas y actividades del sector con la precisión suficiente para justificar los componentes del sistema de gestión y su distribución espacial en el ámbito.

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Técnicos de desarrollo deberán identificar el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Dicho espacio deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de diferentes residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.

ARTÍCULO 48- MEDIDAS PARA FACILITAR EL AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE ENERGÍA

El Proyecto de urbanización y los futuros Proyectos de Edificación deberán incorporar criterios de reducción del consumo energético y sistemas que evalúen su eficiencia.

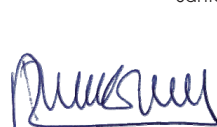
- Diseño de las edificaciones con criterios que fomenten la iluminación y soleamiento natural.
- Los edificios deberán estar certificados por un método reconocido mediante la opción general descrita en el CTE DB-HE 1, justificándose al menos una reducción de la demanda energética del 25% sobre la del edificio de referencia (CTE).
- Se propiciarán todas aquellas medidas arquitectónicas que permitan la reducción de la demanda energética o que permitan maximizar el confort previa justificación técnica.
- Los sistemas para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria contarán siempre que sea posible con fuentes de energía auxiliares basadas en energías renovables. En su defecto, se podrá optar por otros sistemas debidamente justificados con un alto rendimiento térmico, tales como bombas de calor con COP estacional igual o superior a 3,5, sistemas de gestión inteligente de energía, etc., justificando siempre que las emisiones de CO2 equivalentes (con los coeficientes de paso aportados por el ministerio) sean inferior al 50% de las del edificio de referencia (CTE)
- Se favorecerá la implantación de sistemas centralizados o de distrito que den servicio a grupos de edificios, permitiéndose la instalación de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento.
- Se deberá acreditar al menos un resultado mínimo de calificación energética "C" realizado con los programas homologados a tal fin para cualquiera de los usos descritos en el plan.
- Fomento de las luminarias de bajo consumo, en los espacios públicos y las edificaciones, con especial atención al sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, en los que se deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa para regular el apagado y el encendido.
- Se fomentará la implantación de sistemas de telecontrol y eficiencia energética del alumbrado público para poder determinar en todo momento su situación operativa, su consumo real y los posibles fallos que se produzcan

ARTÍCULO 49- MEDIDAS PARA FACILITAR EL AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA

Durante la ejecución de las obras de urbanización se adoptarán medidas destinadas a la reutilización y reciclado de agua durante las obras, como la utilizada en limpieza y riego de viales. Se aplicaran los mismos criterios de ahorro, eficiencia, almacenamiento y reutilización en las instalaciones provisionales al servicio de la higiene de los trabajadores.

Se incorporarán objetivos mínimos de ahorro y reutilización de las aguas, de modo que todas las edificaciones se integren e incorporen en una red separativa, que los mecanismos y aparatos de la instalación se diseñen y respondan a la misma finalidad, pudiendo incluirse previsiones de acopio y almacenamiento de recursos hídricos

Santander, marzo de 2015



Fdo. Roberto Morado García & Magdalena Pi Martínez
Ingenieros de Caminos, C. y P.
colegiados nº 7.196 y 14.030

MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 79

Plan Parcial Sector 41, Suelo Urbanizable
Delimitado del Ayto. de Santa Cruz de Bezana

4. planos

Planos de información

Plano I1: Situación

Plano I2: Topográfico

Plano I3: Información Urbanística

Plano I4: Información Catastral

Plano I5: Servidumbres aeronáuticas.

Planos de ordenación

Plano P1: Delimitación y Superficies

Plano P2: Zonificación y calificación

Plano P3: Cesiones

Plano P4.1: Definición geométrica de viario y rasantes interiores

Plano P4.2: Red viaria. Secciones tipo

Plano P4.3: Red viaria. Perfiles longitudinales

Plano P4.4: Rasantes interiores. Accesibilidad

Plano P5: Perfiles generales

Plano P6: Edificación: alineaciones y áreas de movimiento sobre y bajo rasante

Plano P7: Red de abastecimiento

Plano P8: Red de fecales

Plano P9: Red de pluviales

Plano P10: Red eléctrica

Plano P11: Alumbrado público

Plano P12: Telecomunicaciones

Plano P13: Red de gas

Plano P14: Urbanización exterior

Plano P15: Planta general de ordenación (Ordenación indicativa)