

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Suelo Urbano en Ejecución**

La intensa actividad urbanística desarrollada a partir de la devolución del PGOU por la CROU al Ayto, a partir de finales de 2004 y mediados del 2005, momento en el que se levanta la suspensión de licencias, exige un análisis pormenorizado de las actuaciones que ahora pueden ser consideradas "suelos en ejecución" (terminología empleada en el informe de la DGU de diciembre de 2012).

Tal y como se ha comentado, tras la aprobación provisional de 2004 el Ayuntamiento renunció a seguir con los trabajos de redacción. Desde dicha paralización se han sucedido épocas de gran desarrollo urbanístico, con otras en las que la actividad ha llegado a ser nula, lo que ha reconfigurado la situación de partida del nuevo Plan, que exigió la adopción de clasificaciones y calificaciones que dieran cabida a las autorizaciones. A continuación, con la información aportada por los servicios técnicos municipales, que se resume en los planos y tablas que se acompañan, se exponen los criterios que se han tenido en cuenta con respecto a estas nuevas situaciones dentro de la nueva propuesta, coherentes con las directrices políticas y jurídicas dadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo (a partir de 2005) se han producido diferentes actuaciones en suelos que las Normas Subsidiarias que ahora se revisan clasifican como urbanos. Estas actuaciones incluyen, a modo de ejemplo: delimitaciones de unidades de actuación, proyectos de compensación, Estudios de Detalle, concesión de licencias de edificación, de primera ocupación o de actividad, proyectos de urbanización, etc. De todas ellas, se distingue inicialmente entre los terrenos en los que se ha llegado a conceder licencia de edificación y el resto. Conforme a los datos trasladados por el Ayuntamiento, cumplen con esta condición un total de 47 casos. Estos casos se reparten entre los tres núcleos de mayor dinamismo: Novales, Cóbrecos y Oreña, existiendo únicamente uno en Toriánes. A su vez, cabe apuntar que 5 de estas licencias surgen por la reiteración de trámites al producirse algún tipo de modificación en las primeras autorizaciones, por lo que se puede hablar de 42 casos distintos. Asimismo, 2 de estos 42 casos se han desarrollado de forma parcial o por fases, dándose situaciones en las que parte del terreno se ha ejecutado completamente, e incluso dispone de licencia de primera ocupación, pudiendo estar el resto en fase de obras o no iniciado. Teniendo en cuenta estas singularidades, finalmente puede hablarse de 45 situaciones distintas en las que cabe considerar un régimen de "suelo urbano en ejecución".

Con respecto al estado del proceso de ejecución de la licencia de estos 45 casos, se distinguen cuatro situaciones:

- no se ha comenzado la edificación, ni se ha urbanizado (16 casos)
- no se ha comenzado la edificación y se ha urbanizado (1 caso)
- se ha edificado parcialmente (4 casos)
- la edificación está acabada y las viviendas disponen de licencia de primera ocupación (24 casos)

En los 5 casos que el informe de la DGU indica que los terrenos no cumplen con las condiciones para ser clasificados como suelo urbano, han sido considerados como suelo rústico (3 casos) y como suelo urbanizable (2 casos). Los tres clasificados como suelo rústico se corresponden con unos terrenos de Cóbrecos situados junto al arroyo de la Conchuga, otros al Sur del barrio de la iglesia de Novales y el tercero en Toriánes. Los dos contemplados como suelo urbanizable se localizan en San Roque y se les ha incluido en un ámbito de desarrollo de suelo urbanizable.

**suelos edificados, total o parcialmente (24 + 4 casos)**

En los 28 casos restantes (24 con licencia de primera ocupación y 4 parcialmente edificados) el informe de la Dirección General de Urbanismo considera que cumplen en todo caso con las condiciones de suelo urbano, señalando 5 de ellos como SUE. En estos suelos, debe indicarse si van a ser incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado, o si se van a contemplar con suelo urbano consolidado. Los cinco casos se encuentran ejecutados, o en ejecución, y en ninguno de ellos se plantea su inclusión en ámbitos de desarrollo por no darse las condiciones para ello, por lo que se mantienen como suelo urbano consolidado. Se les asigna una calificación de tipología edificatoria similar a la que les ha dado origen, quedando aquellos en los que se han ejecutado, total o parcialmente, viviendas unifamiliares calificadas como RA2, y vivienda colectiva como RGM, en sus distintos grados.

Finalmente, los 22 restantes, en los que el informe de la DGU indica que cumplen con las condiciones de suelo urbano, se han mantenido como suelo urbano consolidado, asignándoseles, al igual que en el caso anterior, una calificación cuya tipología edificatoria se corresponda con la ya ejecutada. Dos de ellos quedan incluidos en la calificación de Núcleo Tradicional, en los barrios de Toriánes y Bárcena. Otro en la de RA1, situado en la zona de Los Torcos, en Novales. Se han calificado 5 de ellos como RA2, dos en la parte norte del barrio de Luña, otro en Novales, junto al campo de fútbol, otro en la zona suroeste de Caboredonda y otro en San Roque. Únicamente se da un caso que se ha calificado como RGH, en una alineación de Novales, cercana a la plaza de la Cruz, y los 12 restantes quedan calificados como RGM.

En las dos primeras situaciones el PGOU sigue el criterio de clasificar el suelo en función de lo indicado por la Dirección General de Urbanismo en su informe de 2012. Dicho informe incluye dos juegos de planos. En uno de ellos se evalúan las condiciones de los terrenos para ser suelo urbano según la delimitación de las Normas Subsidiarias que se revisan, y en un segundo juego de planos evalúa las condiciones de la propuesta incluida en el documento de PGOU informado. De ambos conjuntos de planos se pueden deducir las siguientes situaciones, afectando a las parcelas con licencia cuatro de ellas:

|   | Informe DGU                           | Situaciones |
|---|---------------------------------------|-------------|
| 1 | Suelo urbano                          | 30          |
| 2 | Justificar por qué es suelo urbano    | 1           |
| 3 | Justificar por qué no es suelo urbano | 0           |
| 4 | Sin condiciones de suelo urbano       | 5           |
| 5 | Suelo urbano en ejecución (SUE)       | 9           |

**suelos no edificados en los que, como mucho se ha urbanizado (16 + 1 casos)**

En concreto, para los casos en los que no se ha iniciado la edificación y, como mucho, tan solo se ha urbanizado, se encuentran en las siguientes situaciones en relación con lo establecido en el informe de la DGU:

|  | Indicación DGU                     | Situaciones |
|--|------------------------------------|-------------|
|  | Suelo urbano                       | 8           |
|  | SUE                                | 3           |
|  | Justificar por qué es suelo urbano | 1           |
|  | Sin condiciones de suelo urbano    | 5           |

Los 8 casos en los que el informe no pone en duda que los terrenos cumplen con las condiciones para ser suelo urbano, se les da esa clasificación. Dos de estos suelos pasan a integrarse en ámbitos de suelo urbano no consolidado, al plantearse en ellos una ordenación sustancialmente distinta a la actualmente existente. En otro de los casos, el que se da en Toriánes, queda el suelo calificado como urbano consolidado de Núcleo Tradicional (NT). Al resto se le asigna la calificación de suelo urbano consolidado clasado (RA2). Si estos suelos, se desarrollan conforme al régimen transitorio que ha ideado el Ayuntamiento, podrán acabar de desarrollarse conforme a lo autorizado por las Normas Subsidiarias que se revisan. En caso contrario, se someterán a las condiciones de la nueva ordenanza del PGOU.

En los tres casos en los que el informe indica que, dándose las condiciones de suelo urbano, debe justificarse si se les va a incluir en algún ámbito de suelo urbano no consolidado, o si, por el contrario, se van a mantener como suelo urbano consolidado, cabe señalar que ninguno de ellos se desarrolla bajo tipologías propias de los ámbitos contemplados en el PGOU, por lo que seguirán siendo contemplados como suelo urbano consolidado, con la calificación RA2.

El único caso en el que el informe pide justificar la condición de suelo urbano, queda clasificado como suelo rústico, en la categoría de protección ordinaria. En este caso el informe indicaba que el fondo considerado como suelo urbano debía ser justificado, localizándose los terrenos ahora estudiados en el límite.

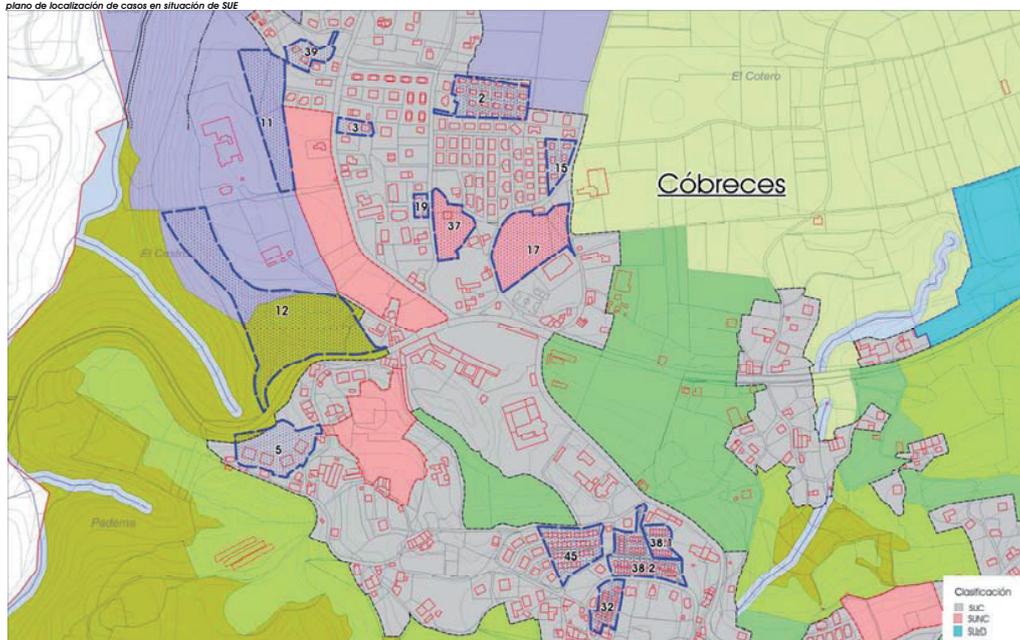
**listado de casos en situación de SUE**

| Núcleo   | Barrio         | ID   | Ordenanza N/SSB3 | Situación de las obras     | Informe DGU                        | Asignación PGOU |
|----------|----------------|------|------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Cóbrecos | Luña           | 2    | UR2              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RA2             |
| Cóbrecos | Luña           | 3    | UR2              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |
| Cóbrecos | Sornavía       | 5    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |
| Cóbrecos | Luña           | 12   | UR4              | Sin urbanización           | Sin condiciones de suelo urbano    | SR              |
| Cóbrecos | Luña           | 11   | UR1              | Sin urbanización           | Justificar por qué es suelo urbano | SR              |
| Cóbrecos | Luña           | 15   | UR2              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RA2             |
| Cóbrecos | Luña           | 17   | UR5              | Sin urbanización           | Suelo urbano                       | SUNC            |
| Cóbrecos | Luña           | 19   | UR5              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |
| Cóbrecos | Sornavía       | 32   | UR7              | Parcialmente edificado     | SUE 1.3                            | RA2             |
| Cóbrecos | Luña           | 37   | UR5              | Sin urbanización           | Suelo urbano                       | SUNC            |
| Cóbrecos | Sornavía       | 38.2 | UR7              | Parcialmente edificado     | SUE 1.2                            | RA2             |
| Cóbrecos | Sornavía       | 38.1 | UR7              | Edificado con 1ª Ocupación | SUE 1.2                            | RA2             |
| Cóbrecos | Luña           | 39   | UR1              | Sin urbanización           | Suelo urbano                       | RA2             |
| Cóbrecos | Sornavía       | 45   | UR7              | Con urbanización estas     | SUE 1.1                            | RA2             |
| Toriánes | Toriánes       | 43   | URC              | Sin urbanización           | Suelo urbano                       | NT              |
| Novales  | El Pomar       | 8-35 | UR7              | Sin urbanización           | Suelo urbano                       | RA2             |
| Novales  | Los Torcos     | 16   | UR5              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RA1             |
| Novales  | Rondal         | 18   | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |
| Novales  | La Cruz        | 23b  | UR8              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGH             |
| Novales  | La Herrería    | 30   | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RA2             |
| Novales  | Horadio        | 40   | UR7              | Sin urbanización           | Sin condiciones de suelo urbano    | SR              |
| Novales  | El Hondal      | 41   | UR4              | Sin urbanización           | SUE 3.2                            | RA2             |
| Novales  | El Castrejo    | 46   | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | SUE 3.1                            | RGM             |
| Oreña    | Cabored. 1-23  | UR4  | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |
| Oreña    | Toriánes 4-25a | URC  | URC              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | NT              |
| Oreña    | Toriánes 4-25b | URC  | URC              | Parcialmente edificado     | Suelo urbano                       | NT              |
| Oreña    | Toriánes 4-25c | URC  | URC              | Sin urbanización           | Sin condiciones de suelo urbano    | SR              |
| Oreña    | Cabored. 7     | UR8  | UR8              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RA2             |
| Oreña    | Cabored. 9-26  | UR4  | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                       | RGM             |

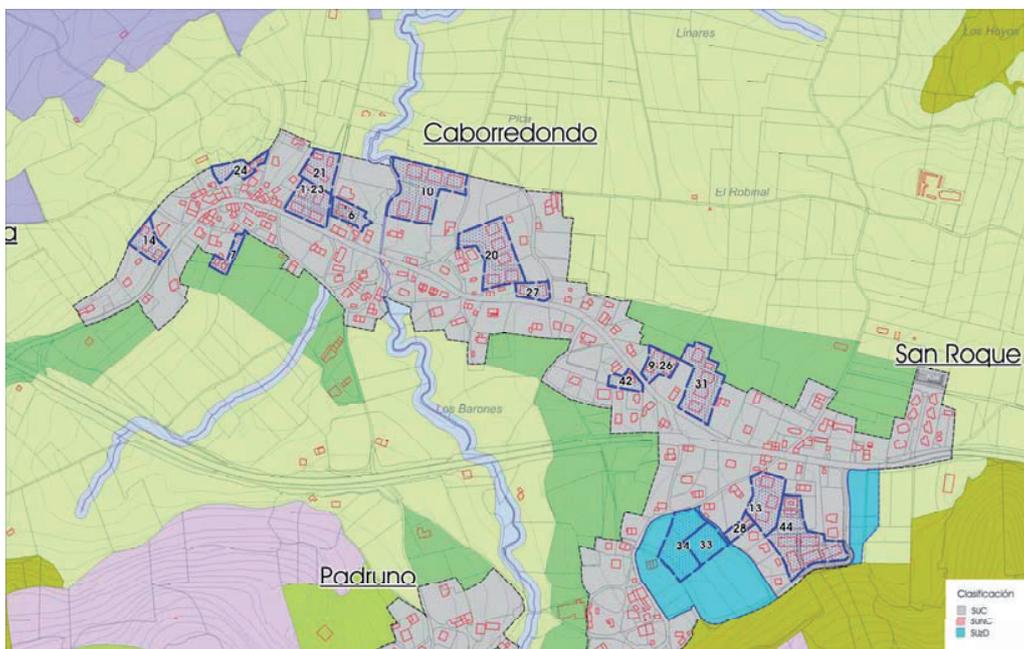
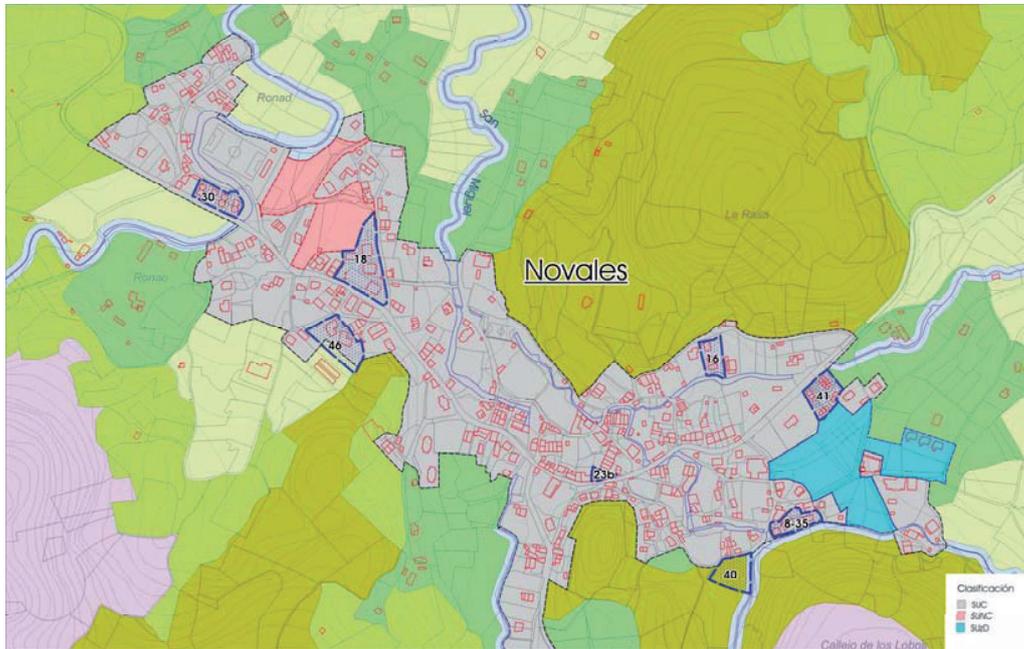
MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

| Núcleo | Barrio    | ID    | Ordenanza INSS83 | Situación de las obras     | Informe DGU                     | Asignación PGOU |
|--------|-----------|-------|------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Oreña  | Caborred. | 10    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | San Roque | 28    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RA2             |
| Oreña  | San Roque | 13    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | Caborred. | 14    | UR8              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | Caborred. | 20    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | Caborred. | 21    | UR4              | Sin urbanización           | SUE 5.1                         | RA2             |
| Oreña  | Caborred. | 24    | UR8              | Sin urbanización           | Suelo urbano                    | RA2             |
| Oreña  | Caborred. | 27    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | San Roque | 31    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | San Roque | 33    | UR6              | Sin urbanización           | Sin condiciones de suelo urbano | SUE             |
| Oreña  | San Roque | 34    | UR6              | Sin urbanización           | Sin condiciones de suelo urbano | SUE             |
| Oreña  | San Roque | 42    | UR4              | Sin urbanización           | Suelo urbano                    | RA2             |
| Oreña  | San Roque | 44    | UR4-UR6          | Edificado con 1ª Ocupación | SUE 5.3                         | RGM             |
| Oreña  | Caborred. | 6     | UR4              | Sin urbanización           | Suelo urbano                    | RGM             |
| Oreña  | Bárcena   | 22    | UR4              | Edificado con 1ª Ocupación | Suelo urbano                    | NT              |
| Oreña  | Vallón    | 29-36 | UR4              | Parcialmente edificado     | SUE 5.4                         | RGM             |

plano de localización de casos en situación de SUE

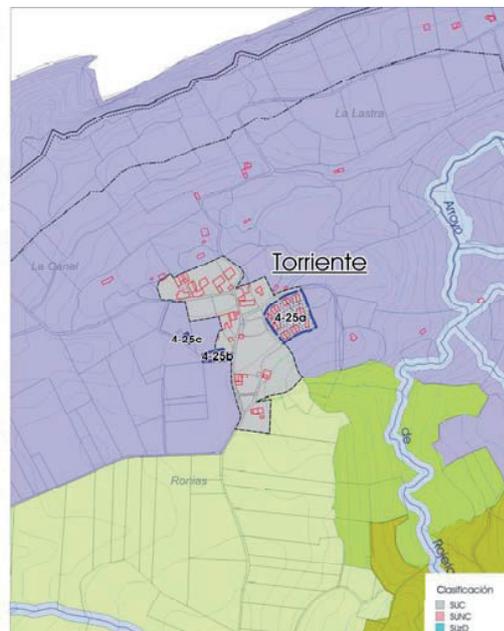
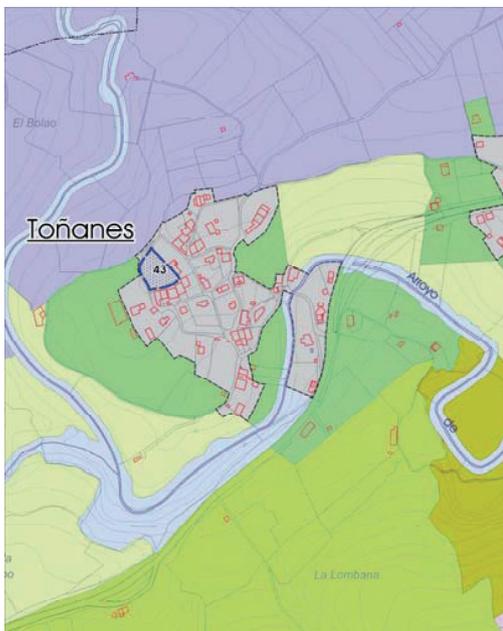
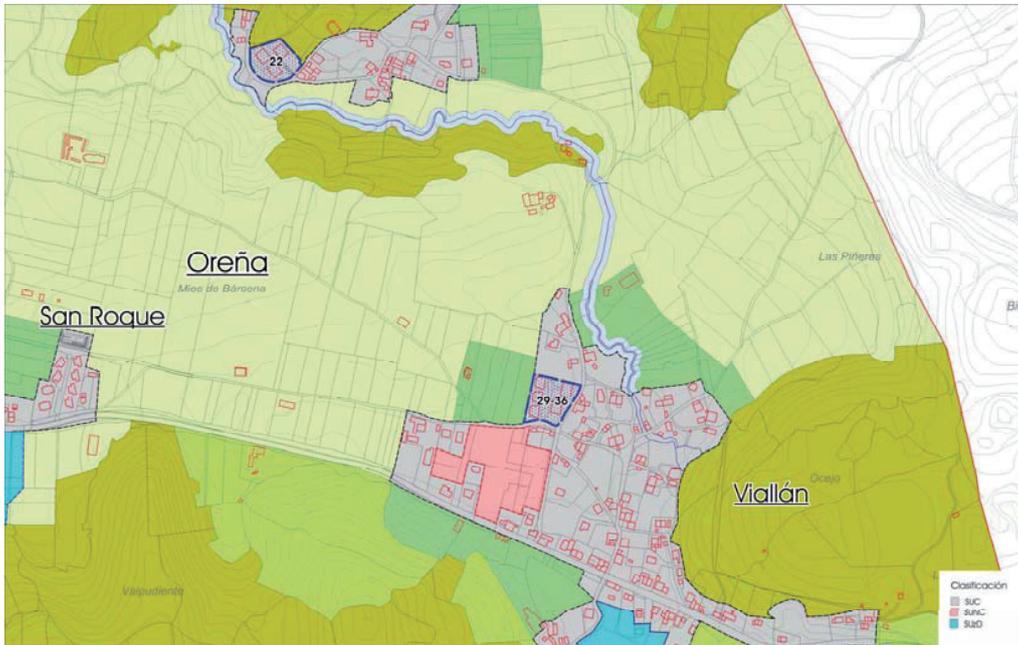


MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### *estructura y definición de los ámbitos*

El planeamiento que se revisa tenía como objetivo casi exclusivo el control del espacio privado, sobre el que se han producido actuaciones directas de sus propietarios sujetas a una normativa edificatoria que ha propiciado el desarrollo individualizado de las parcelas preexistentes, sin que haya tenido lugar una modificación de la estructura de la propiedad originaria, ni la construcción de un espacio público planificado. Este urbanismo, carente de procesos reparcelatorios, ha exigido de la Administración (local y supralocal) la necesidad de recurrir al procedimiento de cesión o incluso expropiación del espacio público hoy existente (vial, espacios libres, equipamientos), lo que supone numerosas inconvenientes, como son las dificultades financieras para la Administración, la adquisición gratuita de plusvalías por unos pocos, etc.

La situación actual es urbanísticamente insostenible. Antes se amparaba en la complejidad existente en los municipios rurales de Cantabria a la hora de gestionar el suelo. Sin embargo, visto el sobredesarrollo de algunos de estos pueblos, estos procesos ya no tienen justificación. Además, la vigente legislación urbanística y territorial exigen al Plan General establecer una ordenación del suelo al que se atribuya aprovechamiento urbanístico, al tiempo que se ha de plantear un mecanismo adecuado de gestión y de ejecución, que se acomode a las necesidades de las pequeñas promociones que tradicionalmente se han venido desarrollando en Altos de Lloredo, a la estructura de la propiedad y al resto de condicionantes que son de aplicación.

Los nuevos usos residenciales y productivos, en aplicación de la legislación a la que este Plan se adapta, van a estar obligados a soportar el coste económico que suponen la obtención de los suelos dotacionales (espacios libres y equipamientos), los costes de la urbanización del viario y de los sistemas locales y los costes de cesión de aprovechamiento, además de los correspondientes a licencias y tasas municipales.

En los siguientes puntos se describe el modelo de gestión de los ámbitos de desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado, especificando el modelo de equidistribución, el grado de vinculación de las determinaciones de las fichas y cómo deben interpretarse sus contenidos.

#### *modelo de equidistribución y vinculación de las determinaciones*

Pese a que "el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado y el del urbanizable delimitado son idénticos y en el fondo intercambiables", como se establece en la Ley de Cantabria 2/2001, no es menos cierto que la delimitación del suelo urbano obedece a un carácter reglado del que no dispone el urbanizable. Por ello, antes de cualquier agrupación de terrenos en un ámbito de gestión integrada, se ha procedido a la clasificación del suelo, de forma que las piezas urbanas y urbanizables sólo se han agrupado con las de la misma clasificación. Esta premisa inicial es básica para comprender la ordenación de los ámbitos delimitados: todos los sectores son en su totalidad urbanos o urbanizables.

La Ley de Cantabria 2/2001 define al sector como el ámbito de ordenación de un Plan Parcial y como ámbito de la equidistribución. Cada sector podrá estar dividido en Unidades de Actuación, que podrán ser continuas o discontinuas.

Cada sector de SUNC y de SUIZD podrá comprender, en desarrollo del planeamiento, una o varias unidades de actuación. Al estar unidas en un sector contribuyen a la creación de unos espacios de entidad suficiente para reforzar las dotaciones tradicionales, crear una continuidad en la red de espacios libres, constituir un entorno de protección del patrimonio cultural, etc. Esta concentración de las aportaciones locales es aún más importante para los equipamientos, que disponen de la edificabilidad precisa para materializar las edificaciones al servicio de la población.

Por este motivo, algunos de los sectores de suelo urbano no consolidado han concentrado las cesiones en una o varias zonas cuya gestión será común a las distintas unidades de actuación que se delimitan en el Plan Parcial.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Cantabria 2/2001, es objeto del Plan la división del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado en sectores, así como el establecimiento de una serie de determinaciones relacionadas con la intensidad edificatoria, el aprovechamiento medio, los sistemas generales y locales, la programación y el sistema de actuación.

Para los suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados se ha optado por establecer un diseño finalista de los ámbitos de desarrollo y una ordenación pormenorizada<sup>1</sup>, que aporta una imagen acerca de la ordenación prevista para los espacios públicos y privados de cada ámbito. Los planos de Calificación y las fichas incluidas en este apartado aportan una propuesta de calificación de todos los terrenos comprendidos en dichos sectores de desarrollo de los núcleos, esbozando incluso detalles como las alineaciones del viario.

<sup>1</sup> Que no se considera detallada en los términos que establece el 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001. Tampoco se determinan las unidades de actuación en las que eventualmente pueden dividirse los sectores.

El grado de vinculación de estas determinaciones queda establecido en la descripción y las fichas de los ámbitos, dejando la concreción de los aspectos no vinculantes al instrumento de desarrollo que se tramite al amparo del PGOU (planes parciales). Entre los aspectos establecidos en las fichas, se ha destacado con **negrita** aquellos parámetros que se consideran básicos y que por lo tanto deberán ser considerados con carácter vinculante. Son los principales parámetros que regulan el aprovechamiento lucrativo: aprovechamiento medio, total de viviendas construíbles y edificabilidad mínima destinada a la construcción de viviendas de protección pública y a usos no residenciales. Tendrán igual carácter vinculante la ordenanza u ordenanzas características para el suelo privado, las superficies mínimas de equipamientos y espacios libres y el diseño básico del viario estructural y de ciertas dotaciones. La ubicación concreta de algunos de los suelos de cesión de sistema local podrá ser definida en desarrollo del Plan si no se considera vinculante en la descripción de los ámbitos.

Las fichas incluyen una extensa descripción de las condiciones de desarrollo de los sectores y unidades, en la que se indican la situación de las preexistencias y demás determinaciones que expresan el sentido y motivación de la propuesta. Además de lo anterior, se identifican en las fichas:

1. Las vinculaciones de los ámbitos con otros instrumentos de ordenación y/o proyectos.
2. Las condiciones específicas del desarrollo, con indicaciones relativas a los criterios perseguidos en la delimitación de las unidades, las actuaciones aisladas vinculadas a los ámbitos, las autorizaciones sectoriales precisas...

#### **actuaciones aisladas**

Del diseño de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT) en ocasiones se desprende la necesidad de obtención y urbanización de ciertos suelos que, no estando incluidos en los ámbitos sometidos a procesos reparcelatorios del Plan, son imprescindibles para garantizar la funcionalidad del diseño urbano.

Estas piezas, definidas en el Plan General como actuaciones aisladas, son verdaderos sistemas generales por su indiscutible servicio al conjunto del municipio, bien sea por tratarse de dotaciones *territoriales* o municipales, de espacios libres que posibilitan espacios de relación social, o bien de viales estructurantes del desarrollo o que mejoran la accesibilidad de los núcleos.

El sistema de obtención y ejecución de estos suelos es sistemático, por no haberse planteado su inclusión en los ámbitos de desarrollo del SUNC o del SUIZD, aunque pueda diferenciarse entre actuaciones aisladas vinculadas a ámbitos y las independientes de los mismos. El artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001 regula el sistema de obtención de estos suelos, pudiendo abordar el Ayuntamiento la definición y contenido concreto de las mismas mediante los Planes Especiales que estime convenientes en desarrollo del PGOU, o su desarrollo directo si la entidad de las mismas así lo requiere. Asimismo, podrá abordarse la ejecución de estas actuaciones mediante la **ocupación directa**, conforme establece el artículo 133 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Dentro de estos sistemas generales viales destaca un grupo de viales que posibilitan la conexión física de los ámbitos con la EGOT preexistente. Estas actuaciones aisladas están claramente vinculadas a dichos ámbitos, por lo que el desarrollo de estos, está vinculado a la ejecución de las mismas. Por el contrario, los viales, equipamientos y espacios libres definidos como actuaciones aisladas no vinculadas a ámbitos, son independientes del desarrollo de los mismos. Tampoco será necesario el desarrollo de un ámbito para la ejecución de las actuaciones aisladas a las que pudiera estar vinculado.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**actuaciones aisladas independientes del desarrollo de ámbitos.**

Son las detalladas en la siguiente tabla y así identificadas en los planos de ordenación:

| Clave   | Superficie | Sup. Pública | Sup. Privada |
|---------|------------|--------------|--------------|
| AA.1.01 | 7.487      | 0            | 7.487        |
| AA.3.01 | 7.813      | 0            | 7.813        |
| AA.3.02 | 3.637      | 3.637        | 0            |
| AA.3.03 | 4.339      | 4.339        | 0            |
| AA.3.04 | 175        | 0            | 175          |
| AA.3.05 | 157        | 0            | 157          |
| AA.4.01 | 1.502      | 0            | 1.502        |
| AA.4.02 | 1.237      | 0            | 1.237        |
| AA.5.01 | 3.152      | 0            | 3.152        |
| AA.5.02 | 552        | 0            | 552          |
| AA.5.03 | 644        | 0            | 644          |

La ejecución temporal de estas actuaciones aisladas será la reflejada en el programa de actuación. Sin embargo, al no estar vinculadas a ningún ámbito, se podrán ejecutar previamente a lo establecido en el mencionado programa si el Ayuntamiento lo estima conveniente.

**actuaciones aisladas vinculadas al desarrollo de ámbitos**

El desarrollo de algunos ámbitos precisa de la adecuación del viario para garantizar la conexión del mismo con el sistema general viario preexistente. En un caso concreto (AA.5.07), se amplía un espacio libre para dar continuidad a la red de espacios libres. A continuación se desglosa este tipo de actuaciones aisladas, indicando la superficie de las mismas, que es preciso obtener, la clasificación y el ámbito que precisa de su ejecución para su desarrollo. Por este motivo, será deseable simultanear la tramitación de los instrumentos de desarrollo de los ámbitos con la de las actuaciones aisladas.

| Clave   | Ámbito vinculado | Superficie | Sup. Pública | Sup. Privada |
|---------|------------------|------------|--------------|--------------|
| AA.3.05 | U3.1             | 549        | 0            | 549          |
| AA.3.07 | 23.1             | 527        | 207          | 320          |
| AA.3.08 | 23.1             | 236        | 145          | 91           |
| AA.5.04 | 25.1             | 671        | 0            | 671          |
| AA.5.05 | U5.1             | 15         | 0            | 15           |
| AA.5.06 | 25.2             | 88         | 0            | 88           |
| AA.5.07 | 25.2             | 503        | 0            | 503          |

**Interpretación de las fichas**

Las fichas incluidas en este apartado detallan la ordenación planteada en los distintos ámbitos de desarrollo: sectores de SUNC y de SUD. Para facilitar la interpretación y la aplicación de sus determinaciones, estas fichas han sido agrupadas por núcleos, incluyéndose para cada ámbito un resumen de los principales parámetros urbanísticos. A continuación se describe el contenido de las distintas fichas.

La primera parte de la ficha está encabezada por un plano en el que se refleja la delimitación y ordenación del Sector. A continuación, en la tabla, se establecen los datos identificativos del Sector y se especifica el sistema de gestión, el grado de ejecución, la programación y las condiciones específicas de desarrollo.

En cada ámbito se distingue entre la superficie total incluida en su delimitación y la superficie computable a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley de Cantabria 2/2001. De esta forma no se considera computable, y por ello no reporta aprovechamiento, el suelo ocupado por los sistemas generales ya obtenidos por la administración. Generalmente, la diferencia entre estas superficies es el viario incluido en el sector (sistema general preexistente). No obstante, tal y como establece la normativa, la adaptación a la realidad de estos valores no se considera modificación del Plan y tendrá lugar en el desarrollo de los instrumentos necesarios para la ejecución del planeamiento. Se especifica, además, la parte del aprovechamiento que deberá ser cedida al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001. Los datos de aprovechamiento del suelo privado se encuentran desglosados, especificándose los parámetros de la ordenanza aplicable y los datos del aprovechamiento materializable.

Se expresan en la ficha los valores máximos de densidad y edificabilidad brutas, verificándose el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 38.2 de la Ley de Cantabria 2/2001. Con carácter general no se ha previsto en ningún sector la superación de dichos parámetros en base a los supuestos establecidos en los artículos 38.3 (municipios turísticos) y 38.4 (viviendas protegidas dirigidas a menores de 30 años o mayores de 60).

Las cesiones de espacios libres y equipamientos, los estacionamientos y el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad se establecerán en desarrollo del planeamiento, fijándose dentro de las condiciones generales del desarrollo, incluidas en las fichas, los grados de vinculación de las cesiones locales y aparcamientos públicos.

**fichas de los ámbitos**

A continuación se incluyen los resúmenes del desarrollo del suelo transformable (SUNC y SUD), seguidos de las condiciones de desarrollo de los mismos y de las fichas. Las expresadas condiciones de desarrollo y las fichas contienen referencias a las vinculaciones de la ordenación que se deducen de los planos de ordenación.

Pese a la pormenorización de la ordenación, **los ámbitos carecen formalmente de la ordenación detallada**, que les evitaría la redacción del Plan Parcial y la Evaluación Ambiental, por lo que será en desarrollo del plan cuando se concrete hasta las últimas consecuencias el desarrollo de los mismos.

En cualquier caso, quedan condicionantes concretos que serán impuestos en el desarrollo de las previsiones expresadas en este apartado. Así, los sectores que plantean uniones de sus viales con la red regional precisarán la consulta a Carreteras Autonómicas. Será precisa la autorización del Organismo de cuenca (CHC) cuando se afecte a la zona de Policía de Cauces. Si un ámbito pudiera afectar al LIC Rogeña, será preciso el informe de la Dirección General de Biodiversidad. Si se viera afectado el Patrimonio Cultural reconocido, se consultaría al Servicio de Patrimonio. No es previsible la interferencia del desarrollo urbanístico con las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, quedando sujetos los desarrollos a lo que las Direcciones Generales competentes establezcan en aras a la protección del medio. Tampoco afectan o se ven afectados los desarrollos urbanísticos por las áreas extractivas, estándose no obstante a lo que al respecto diga la Consejería de Industria. Todas las infraestructuras que dependan de la conexión a redes preexistentes, así como el planteamiento de nuevas redes, requerirán informe del gestor (Ayuntamiento, compañía de gestión municipal del agua, saneamiento y alcantarillado, Plan Afiz, C.I.A., compañías suministradoras de energía eléctrica, gas y teléfono). El que no se exprese la necesidad de consulta a estos u otros organismos en la ficha no exime de la misma.

Por último, cabe apuntar que **las superficies de cesión de equipamientos y espacios libres son un mínimo vinculante**, mientras que **la ubicación y vocación lo es igualmente** salvo expresión explícita en contrario en las condiciones que se establecen en este apartado. De esta forma, en algunos ámbitos la ubicación concreta de algunos espacios de cesión puede alterarse respecto a la dibujada en los planos si así se expresa en las descripciones de este apartado. Lo mismo ocurre con los viales no estructurantes de los barrios.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Cuadros - resumen de aprovechamiento del PGOU. total municipal

| Núcleo       | Capacidad resid. del SUC |            | Análisis de desarrollo de PGOU |  | Horizonte del PGOU |                 |
|--------------|--------------------------|------------|--------------------------------|--|--------------------|-----------------|
|              | Existentes               | Posibles   |                                |  | Posibles           | Total Viviendas |
| Cóbreces     | 513                      | 51         | 272                            |  | 323                | 836             |
| Torrones     | 94                       | 9          | 0                              |  | 9                  | 104             |
| Novales      | 392                      | 39         | 128                            |  | 167                | 559             |
| Ciguera      | 84                       | 8          | 0                              |  | 8                  | 92              |
| Duena        | 752                      | 73         | 168                            |  | 241                | 993             |
| Rudogüera    | 284                      | 28         | 0                              |  | 28                 | 312             |
| La Buña      | 79                       | 8          | 0                              |  | 8                  | 86              |
| <b>Total</b> | <b>2.177</b>             | <b>218</b> | <b>568</b>                     |  | <b>785</b>         | <b>2.963</b>    |

| BALANCE DE VPO EN ÁMBITOS Superficie edificable |        |       |
|---|--------|-------|
| Residencia                                      | VPO    | %VPO  |
| 60.726  | 18.342 | 30,2% |
| Número de viviendas                             |        |       |
| Totales   | VPO    | %VPO  |
| 568   | 200    | 35,2% |

| Sector       | Sup. Total     | Sub. Total computable | Nº Viv.    | VPO estim. | Eficacibilidad Lucrativa |               |               | Dens. Bruta   | C. edif. Bruta | Aprov. Medio | Aparcamiento |            | Espacios Libres |               | Equipamientos |  |
|--------------|----------------|-----------------------|------------|------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|------------|-----------------|---------------|---------------|--|
|              |                |                       |            |            | Total                    | Resid.        | VPO No Res.   |               |                |              | Total        | Público    | Locales         | Locales       |               |  |
| U1.1         | 29.600         | 29.600                | 94         | 37         | 12.465                   | 8.476         | 3.990         | 0,176         | 0,421          | 0,40         | 130          | 65         | 3.115           | 1.193         |               |  |
| U1.2         | 16.862         | 16.862                | 75         | 29         | 7.000                    | 6.758         | 2.793         | 0,448         | 0,416          | 0,40         | 75           | 38         | 2.326           | 1.111         |               |  |
| U1.3         | 19.104         | 18.056                | 61         | 32         | 7.696                    | 7.361         | 2.944         | 0,385         | 0,415          | 0,40         | 83           | 41         | 3.247           | 1.355         |               |  |
| U1.4         | 11.192         | 11.192                | 22         | 0          | 3.501                    | 3.501         | 0             | 0             | 0,196          | 0,313        | 0,30         | 38         | 20              | 1.323         | 538           |  |
| Z1.1         | 54.251         | 52.811                | 0          | 0          | 24.080                   | 0             | 0             | 24.080        | 0,00           | 0,456        | 0,35         | 241        | 121             | 8.693         | 2.823         |  |
| U3.1         | 18.426         | 18.765                | 52         | 18         | 5.224                    | 5.224         | 1.634         | 0             | 0,100          | 0,319        | 0,30         | 56         | 29              | 2.250         | 753           |  |
| Z3.1         | 29.590         | 27.454                | 76         | 32         | 8.429                    | 8.429         | 2.945         | 0             | 0,276          | 0,307        | 0,30         | 90         | 46              | 3.012         | 1.091         |  |
| U5.1         | 18.716         | 18.716                | 37         | 0          | 5.855                    | 5.855         | 0             | 0             | 0,177          | 0,313        | 0,30         | 63         | 32              | 2.184         | 745           |  |
| Z6.1         | 34.664         | 34.437                | 100        | 52         | 10.580                   | 10.125        | 4.725         | 0,14          | 0,307          | 0,30         | 112          | 57         | 3.494           | 1.230         |               |  |
| Z9.2         | 15.844         | 15.844                | 31         | 0          | 4.957                    | 4.957         | 0             | 0             | 0,157          | 0,313        | 0,30         | 53         | 27              | 1.894         | 1.067         |  |
| <b>Total</b> | <b>248.483</b> | <b>241.742</b>        | <b>568</b> | <b>200</b> | <b>89.587</b>            | <b>80.726</b> | <b>18.342</b> | <b>28.861</b> |                |              | <b>938</b>   | <b>477</b> | <b>31.527</b>   | <b>11.906</b> |               |  |

**Cóbreces**

Cóbreces es el núcleo más occidental de Alfoz de Urdedo, emplazado entre la playa de Luña y la CA-356, se articula sobre cuatro barrios perfectamente definidos: barrio de Luña, ubicado entre la playa y la CA-131; barrio de Somavía, situado en torno a la Abadía Cisterciense, al Sur de la CA-131 y Oeste de la CA-353; barrio de El Pino, próximo al colegio San José, dispuesto a lo largo de la CA-353; y, finalmente, el barrio de Quintanilla se encuentra encajado entre la CA-131 y la CA-353.

Esta distribución del poblamiento es resultado directo de la propia orografía de Cóbreces y de la incidencia de los dos principales ejes de comunicación del núcleo, la CA-131 y la CA-353, así como de la presencia de dos grandes parcelas que particularizan la trama urbana de Cóbreces. En la primera se emplazan las distintas edificaciones que configuran la Abadía Cisterciense, el Colegio Quirós y la Iglesia de San Pedro (con una superficie superior a las seis hectáreas) y, en segundo, lugar la parcela destinada a huerto por parte de los monjes de la abadía, cuya superficie supera las tres hectáreas. Ambos espacios están situados en el centro geométrico del núcleo.

En este contexto, el crecimiento del núcleo se ha dirigido hacia el entorno de la playa de Luña y el barrio de Somavía principalmente, no plasmándose en una consolidación de la trama urbana, ni en un crecimiento dirigido hacia los espacios de mies de la zona oriental, donde únicamente se ha constituido un tipo de vivienda unifamiliar aislada. A esta situación se le añade el hecho de la imposibilidad de crecimiento de Cóbreces hacia su zona occidental, donde la orografía, y la presencia de una masa boscosa de robles, limitan su desarrollo.

En cada uno de los barrios, y en lo que se refiere a la ocupación tradicional, se aprecia una disposición abierta de la trama urbana, donde predomina la vivienda unifamiliar con abundante espacio libre entre cada una de las edificaciones, identificado con huertos, prados o pequeños jardines. A esta tipología tradicional, muy visible en los barrios situados al norte de la CA-131, se le añade la presencia de edificaciones en hilera en torno a los dos principales ejes de comunicación de Cóbreces (CA-131 y CA-353). Esta disposición del poblamiento contrasta con el nuevo modelo de asentamiento que se ha establecido en Cóbreces, apoyado en pequeñas promociones, cuya característica común es la densificación del espacio, tanto en lo que hace referencia a la vivienda colectiva como a la individual.

Particularizando la situación urbanística de cada uno de los barrios, el de Luña es el que, sin ninguna duda, ha experimentado unos cambios más notables. Antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de 1983 este barrio se caracterizaba por un poblamiento aislado identificado con una vivienda unifamiliar vinculada mayoritariamente a un uso ganadero y rodeado por un espacio destinado a pastos. A raíz del crecimiento urbanístico experimentado en toda la costa cántabra, el barrio de Luña sufrió un fuerte desarrollo que se ha plasmado en una densificación del espacio, con la construcción de multitud de

urbanizaciones, caracterizadas por su alta ocupación, propiciando el casi agotamiento del suelo urbano definido en 1983 en esta zona.



El barrio de Somavía también ha experimentado una proliferación de urbanizaciones de alta densidad, diferenciándose entre las destinadas a viviendas unifamiliares al Sur de la Abadía y las colectivas al Oeste, junto a la CA-131. Estos desarrollos son posteriores a 2005.

El resto de los barrios y las áreas menos transformadas se caracterizan por la disposición laxa de la trama urbana, en la que la mayor parte de las edificaciones cuentan con una amplia parcela a su alrededor.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### ordenación de Cóbreces

Dentro de los límites del suelo urbano se reconocen los cuatro barrios comentados. El barrio de Luaña está verificado por la carretera autonómica local de acceso a la playa (CA-357), de la que se desuelgan viales que, si bien en su origen eran parte de la estructura rural de Cóbreces, como así lo atestiguan sus prolongaciones en el suelo rústico, hoy dan acceso a las viviendas y urbanizaciones del barrio, constituyendo la malla urbana sobre la que se asienta esta zona del núcleo. Se suceden, a lo largo de los viales, las viviendas unifamiliares propias del entorno rural y origen del suelo urbano, con las nuevas edificaciones de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar de alta densidad y vivienda colectiva.

La zona más cercana a la carretera autonómica primaria (CA-131) conserva su carácter más tradicional, de corte ganadero. En esta zona también se sitúa parte del espacio público del barrio: pista y pabellón polideportivo, frontón, parque, ermita de San Roque. Al otro lado de la carretera se encuentra el colegio Quirós, algo más al Norte de estas dotaciones, y al Este del barrio de Luaña se localiza la iglesia de San Felices, contiguo al equipamiento religioso hay un parque recientemente urbanizado. Junto a estas dotaciones, y atravesado por los dos viales locales que recorren el barrio de Norte a Sur, existen dos áreas sin consolidar que se han incluido en un ámbito de suelo urbano no consolidado (U1.2).

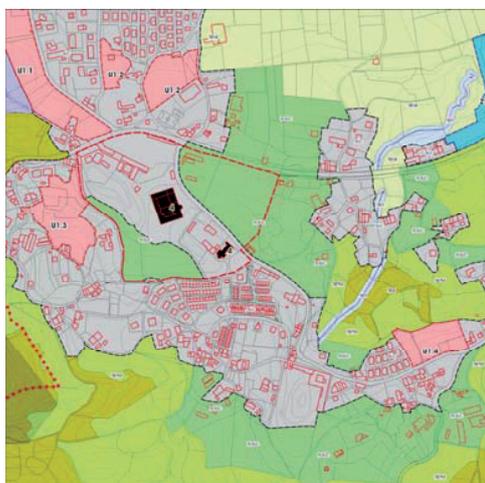
Este ámbito se ubica en una zona céntrica del barrio, junto a las dotaciones existentes. En él se prevé la combinación de vivienda libre y protegida en tipología colectiva, incluyendo un porcentaje de usos comerciales en la parte oriental del ámbito, junto a las dotaciones existentes. El desarrollo de este ámbito de suelo urbano no consolidado va a permitir una ordenación coherente de la zona central de Luaña, la ampliación del espacio público y la mejora de la red viaria.

También en Luaña, al Oeste de la carretera de acceso a la playa, queda un espacio urbano sin consolidar. Este terreno se incluye en un ámbito de suelo urbano no consolidado (U1.1) que favorezca la creación de espacios y equipamientos públicos en la zona Sur, junto a la CA-131, comunicado con la margen sur de la carretera autonómica mediante un paso peatonal inferior. El ámbito dispone de acceso desde la carretera de la playa, antigua entrada a la fábrica de leche, y desde la red primaria.

Se proponen dos tipologías también en este ámbito, una residencial y otra productiva. La productiva, con clara vocación terciaria, se localizará al Sur, junto a las dotaciones. Inmediatamente al Norte de esta y a ambos lados del vial que actualmente da acceso a la lactárea, se propone una tipología de edificación colectiva que combine vivienda libre y protegida, con una componente de usos comercial que diversifique la actividad de la zona, consiguiendo así, junto con el ámbito de Luaña, una densificación en la parte central del núcleo, donde se encuentran los servicios.



En la desembocadura del arroyo Conchuga existe un gran espacio libre público, en el lugar donde antiguamente se localizaba un camping y el antiguo aparcamiento, hoy desmontado y cubierto por la arena. El nuevo aparcamiento se localiza junto a la CA-357, y da servicio al parque, a la playa y a los restaurantes de la zona, que alberga a todos los usuarios de la única playa del municipio y una de las pocas existentes en este tramo tan accidentado de la costa cántabra.



El barrio de Somavia se encuentra al otro lado de la carretera autonómica primaria (Sur de la CA-131) y la carretera que une Cóbreces con Puente San Miguel, pasando por Novales (Sur de la CA-353). Este barrio está articulado por una calle arterial que une la CA-353, a la altura del colegio San José, en el barrio de El Pino, con la CA-131, pasando ya el barrio de Luaña en dirección Ruloba. A ambos lados de este vial se define el suelo urbano, en el que se combinan las viviendas unifamiliares tradicionales con las nuevas promociones de vivienda colectiva y unifamiliar de alta densidad. De este vial salen otros de inferior categoría que dan acceso a las viviendas, volviendo a conectar con él en algunos casos.

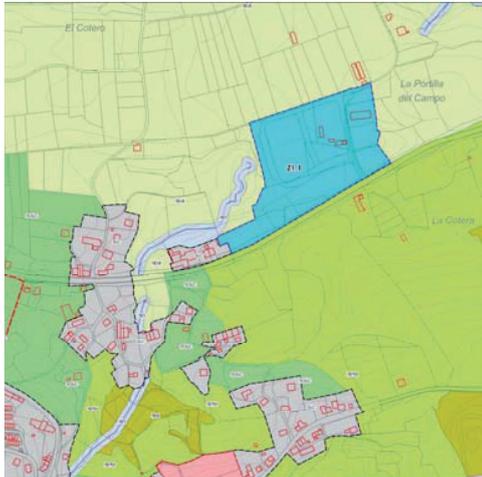
El suelo urbano residencial queda cerrado por dos viales existentes, paralelos al arterial descrito y que se cortan entre sí. Uno de ellos, de escasa sección, discurre entre la finca de la Abadía y la Casa-Torre de Villegas, llegando hasta la CA-131, junto a la fábrica de quesos. El otro bordea por el Sur la Casa-Torre de Villegas y llega hasta la CA-353, junto al parque del Peregrino y la iglesia de San Pedro.

Dentro de este suelo urbano se localiza una parcela en la que se prevé una ordenación distinta a la existente, por lo que se ha definido un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado (U1.3), que se localiza en la ladera Noroeste, limitando con la fábrica de quesos, la parcela singular donde se encuentra la Casa-Torre de Villegas y la zona Oeste del barrio. Con el desarrollo de este ámbito se aumentarán las dotaciones de Somavia, que carece de espacios públicos de entidad. Este ámbito también permitirá la mejora de las condiciones de los viales descritos anteriormente, con los que colinda, además de la eventual formación de alguno de carácter más local que facilite el acceso a las nuevas viviendas. La tipología prevista es la de vivienda colectiva, combinando la vivienda libre y la protegida. También se prevén usos no residenciales en la parte baja del ámbito.

El barrio de El Pino está estructurado por la CA-353. Tiene una tipología laxa en la zona Este, donde, a ambos lados de la carretera, se localizan viviendas unifamiliares aisladas con parcela propia. Más hacia el Este, desde el cruce con la carretera a Trasmón (CA-356) y hasta el colegio San José, la densidad es mayor, existiendo una trama viaria en la parte Sur que comunica las carreteras autonómicas (CA-353 y CA-356) y da acceso a las viviendas, entre las que predomina la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera, existiendo también unifamiliares aisladas. En la parte Norte hay una promoción reciente de vivienda unifamiliar de alta densidad. Junto al colegio se concentran las dotaciones y espacios públicos del barrio, estando además del propio colegio, un pequeño jardín junto a la carretera, la balera y el consultorio médico, entre estas dotaciones y la nueva urbanización predomina la vivienda en hilera. Queda en la parte Norte un área urbana sin consolidar, en la que se ha definido un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado (U1.4). En consonancia con las edificaciones existentes se propone una tipología en vivienda unifamiliar pareada. El desarrollo de este ámbito permitirá mejorar las dotaciones del barrio, obteniéndose un gran espacio libre público en la zona intermedia del barrio y un nuevo equipamiento junto ese espacio libre.

También entre las carreteras autonómicas CA-131 y CA-353, pero al Este de esta última, se localiza el barrio de Quintanilla. Este pequeño barrio conserva su carácter tradicional, encontrándose consolidado su suelo urbano. La tipología predominante es la de viviendas unifamiliares aisladas, con una parcela dedicada a huerto y jardín alrededor. También existen viviendas unifamiliares adosadas en hilera a borde de las calles, con pequeños huertos en las traseras. No se proponen nuevos ámbitos de reordenación en este barrio. Dispone de un pequeño espacio público vinculado a la fuente al Sur, estando articulado por varios viales distribuidos de pequeña sección que lo unen a los demás barrios del núcleo. Al Norte, dejando una pequeña parte del barrio "aislada" del resto, discurre la CA-131.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49



Cercano a este barrio, en el paraje del Campo, al Norte de la CA-131, se propone el único ámbito de suelo urbanizable destinado exclusivamente al uso productivo de todo el municipio (Z1.1). En esta zona del núcleo de Cóbreces ya existen varias naves productivas. Su ordenación creará una red interna de vías para dar servicio a las instalaciones que se implanten en él. El acceso principal se realizará por la conexión existente en la actualidad y que se mejorará para garantizar las condiciones de seguridad. También estará conectado con el barrio de Luña mediante el viario rústico, que no se prevé acondicionar para el tráfico pesado, sino para los usos rústicos a los que hoy está destinado y al tráfico de vehículos ligeros. El desarrollo de este ámbito permitirá la formación de un nuevo espacio libre y de un equipamiento que den servicio a los usuarios del ámbito productivo y del cercano barrio de Quintanilla.

**actuaciones aisladas en Cóbreces**

En el núcleo de Cóbreces únicamente se plantea una actuación aislada en suelo rústico, no vinculada a ningún ámbito de desarrollo.

**actuaciones aisladas no vinculadas a los ámbitos**

**AA.1.01**

Junto a la carretera autonómica CA-353, se localiza el parque de La Fuente, en una zona limítrofe entre los barrios de El Pino, Quintanilla y el entorno de la iglesia. Asimismo, en la zona occidental del barrio de El Pino se localizan gran parte de sus espacios dotacionales: colegio, balneario, etc. Por otra parte, junto a la iglesia de San Pedro de Cóbreces se han venido ejecutando en los últimos años una serie de actuaciones encaminadas a la consecución de un espacio público de esparcimiento. Con esta actuación aislada se materializa la unión de los espacios públicos de este ámbito urbano, creando un gran espacio de centralidad al dotar a esta parte del pueblo de un lugar de socialización para sus vecinos, al mismo tiempo que para sus visitantes, ya que se trata de uno de los puntos de referencia para los que se acercan a conocer Cóbreces, siendo también punto de paso del Camino de Santiago.



Cuadro – resumen de aprovechamiento del PGOU. Núcleo de Cóbreces

| Sector       | Sup. Total     | Sup. Total conmutable | Nº Vn      | YPO edim. | Esficiencia Localiza |               |              |               | Dens. Bufo | C. edif Bufo | Aptov. Medio | Apacamiento Total | Espacios Libres Locales | Equipamientos Locales |              |
|--------------|----------------|-----------------------|------------|-----------|----------------------|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
|              |                |                       |            |           | Total                | Resid         | YPO          | No Res.       |            |              |              |                   |                         |                       |              |
| UI.1         | 29.600         | 29.600                | 94         | 37        | 12.465               | 8.476         | 3.390        | 3.990         | 31,76      | 0,421        | 0,40         | 130               | 66                      | 3.115                 | 1.193        |
| UI.2         | 16.862         | 16.862                | 75         | 29        | 7.000                | 6.758         | 2.703        | 242           | 44,48      | 0,415        | 0,40         | 75                | 38                      | 2.326                 | 1.111        |
| UI.3         | 19.104         | 18.064                | 81         | 32        | 7.494                | 7.361         | 2.944        | 135           | 44,86      | 0,415        | 0,40         | 80                | 41                      | 3.247                 | 1.355        |
| UI.4         | 11.192         | 11.192                | 22         | 0         | 3.501                | 3.501         | 0            | 0             | 19,66      | 0,313        | 0,30         | 38                | 20                      | 1.323                 | 538          |
| Z1.1         | 54.251         | 52.811                | 0          | 0         | 24.080               | 0             | 0            | 24.080        | 0,00       | 0,456        | 0,35         | 241               | 121                     | 8.693                 | 2.823        |
| <b>Total</b> | <b>131.009</b> | <b>128.521</b>        | <b>272</b> | <b>98</b> | <b>54.543</b>        | <b>26.036</b> | <b>9.038</b> | <b>28.446</b> |            |              |              | <b>564</b>        | <b>286</b>              | <b>18.704</b>         | <b>7.020</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Córceces de Suelo Urbano No Consolidado condiciones de desarrollo del Ámbito de SUNC (actúa U1.1)**

Este sector está situado en el barrio de Luña, al Oeste de la carretera autonómica CA-357, que accede a la playa. En esta parte del barrio predominan, al Sur, las viviendas unifamiliares aisladas más tradicionales y, a medida que se avanza hacia el Norte, las nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares de alta densidad. El ámbito queda delimitado por la mencionada carretera al Este, por la finca de la antigua fábrica lactárea al Oeste, encontrándose al Norte una pequeña urbanización de tres viviendas unifamiliares y al Sur la carretera autonómica CA-131, donde se localizan las viviendas más tradicionales, vinculadas a la actividad ganadera, en su origen, y actualmente al uso residencial. Dentro de la delimitación existe una vivienda unifamiliar aislada a la que se accede desde la CA-357.

En las Normas Subsidiarias vigentes, los suelos incluidos en este ámbito se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado, manteniéndose la clasificación con esta propuesta, considerándose no consolidado, ya que los suelos van a someterse a un proceso de urbanización, al ser la ordenación propuesta distinta a la existente.

El desarrollo de este ámbito es positivo para el barrio de Córceces ya que aporta nuevos espacios públicos, que se ha considerado interesante ubicarlos junto al cruce de las dos carreteras autonómicas que lo delimitan, al Sur de la actuación. Además del espacio libre y en continuación de este hacia el Norte se propone la reserva de suelo para la implantación de un equipamiento local que mejore las dotaciones del barrio. El vial de acceso a la fábrica se respetará tal y como está, incorporándose aceras a ambos lados, separadas de la calzada por las hileras de árboles existentes, que se conservarán.

En el barrio de Luña, cerca del ámbito delimitado, discurren dos líneas de abastecimiento, una junto a la carretera autonómica CA-357 y otra paralela a ella por dentro de la delimitación del ámbito, que se prolonga hasta la playa. Esta última será reconducida bajo los viales y servirá para dar servicio al ámbito. Bajo el vial de acceso a la fábrica se respetará tal y como está, incorporándose aceras a ambos lados, separadas de la calzada por las hileras de árboles existentes, que se conservarán.

En paralelo al nuevo vial propuesto discurre una línea de media tensión, existiendo centro de transformación en la fábrica y en la curva de la carretera de la playa. Se deberán consultar a la compañía suministradora las condiciones de conexión a la red.

Se proponen dos tipologías diferentes en el ámbito. De una parte, al Sur, se propone el uso terciario. Al Norte del área delimitada como productiva y a ambos lados del vial que da acceso a la fábrica, se propone una tipología residencial colectiva, con parte de su edificabilidad destinada a la vivienda protegida y a usos comerciales, además de a vivienda libre.

Dentro de la delimitación del ámbito existe una edificación no compatible con los usos y tipologías preconizadas para este ámbito. Junto a la intersección del camino interior y la carretera autonómica existe un humilladero incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos, que deberá respetarse.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo"

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tipología propuesta, diferenciando los usos residenciales y productivos.

**Vinculaciones con otros instrumentos:** NO

**Plazos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento atraviesa el ámbito. Deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice un anillo que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre bajo la carretera autonómica CA-357. A esta conducción será a la que se conecten los nuevos desarrollos, discutiendo la red local bajo los viales de nueva creación y bajo el vial existente de acceso a la fábrica, que también será ampliado respetando el arbolado. Si un estudio más detallado lo estima conveniente se podrá conectar la red de fecales directamente a la depuradora de Córceces, ubicada al Sur del ámbito. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de verificados.

**Evacuación de pluviales**

La red municipal de evacuación de aguas pluviales discurre bajo la acera de la carretera autonómica. A esta conducción será a la que se conecten los nuevos desarrollos. En cualquier caso las redes de evacuación serán separativas evitando la conexión de las aguas pluviales al sistema de depuración.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

| Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Coste de las Infraestructuras Propuestas                               | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
| 1.874.081  | 0,0725                                       | 135.937                             |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR U1.1



| IDENTIFICACIÓN |      |               |          |
|----------------|------|---------------|----------|
| Sector         | U1.1 | Núcleo        | Córceces |
| Nombre         | Luña | Clasificación | SUNC     |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 2ºquinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLECE LA MEMORIA AMBIENTAL**

(a) **Medidas de Prevención y Control Ambiental** establecidas en la evaluación Ambiental del PSOU, así como las determinaciones de la **Memoria Ambiental** de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definirá las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |             |        |
|-----------------------------|--------|----------|-------------|--------|
| Superficie total del sector |        | Ciudades | Viales(m2a) | E(m2a) |
| Superficie total (m2a)      | 29.600 | Local    | 663         | 3.115  |
| Superficie computable (m2a) | 29.600 | General  |             | 1.193  |

| SUELO PRIVADO        |                       |        |                                   |             |       |              |                    |
|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------|-------------|-------|--------------|--------------------|
| Clave                | Viviendas construidas |        | Edificabilidad constructiva (m2a) |             |       | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |
|                      | Total                 | VPO    | Total                             | Residencial | VPO   |              |                    |
| O23                  | 94                    | 37     | 8.922                             | 8.476       | 3.390 | 446          | 0,9635             |
| O41                  | 0                     | 0      | 3.544                             | 0           | 0     | 3.544        | 0,9154             |
| <b>Total privado</b> |                       |        |                                   |             |       |              |                    |
| 94                   | 37                    | 12.465 | 8.476                             | 3.390       | 3.990 |              | 11.840             |

| Aprovechamiento del suelo privado      |              | Reparto de aprovechamiento         |              |
|--|--------------|------------------------------------|--------------|
| Uso predominante                       | RESIDENCIAL  | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 10,064       |
| <b>Aprovechamiento medio (UAp/m2a)</b> | <b>0,40</b>  | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 1,776        |
| <b>Densidad bruta (vivi/m2a)</b>       | <b>31,76</b> | <b>Coef. edif. bruta (m2a/m2a)</b> | <b>0,421</b> |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES    |           |          |         |
|---------------------------------------|-----------|----------|---------|
|                                       | Requerido | Estándar | Balanza |
| Espacios libres A 40.1 LS (m2a)       | 3.115     | 2.960    | 155     |
| Equipamientos A 40.2 LS (m2a)         | 1.193     | 1.017    | 176     |
| Densidad bruta A 38.2 LS (vivi/m2a)   | 31,76     | 50       | 18      |
| Coef. edif. bruta A 38.2 LS (m2a/m2a) | 0,4211    | 0,5000   | 0,0789  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

**Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo:** Ninguna

**Accesibilidad:** El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

**Aparcamiento:** El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Régimen de la VPO:** Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)

**Condicionantes sectoriales**

Carreteras Autonómicas  
Costas  
Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC)

**Preexistencias:** El instrumento de desarrollo preveerá la reorientación o sustitución de las edificaciones preexistentes

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo del Ámbito de S.U.N.C. (Lugar U1.2)**

El ámbito está ubicado en la zona Oeste del barrio de Luña cerca de la iglesia de San Felices, a modo de rúta entre la zona de vivienda tradicional situada junto al cruce de las carreteras autonómicas CA-131, CA-357 y CA-353, la zona dotacional, deportiva (pabellón, frontón y pistas), religiosa y de espacios libres, las nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares de alta densidad y las nuevas viviendas en tipología colectiva.

El ámbito delimitado es discontinuo. Se encuentra dividido en dos partes. Ambas se sitúan en la zona central del barrio, cerrando el suelo urbano consolidado de Luña, establecido en la Normas Subsidiarias que se revisan, por el Este y que coincide prácticamente con el existente hoy en esta zona.

Se va a aumentar la superficie dotacional existente en el barrio mediante la creación de un nuevo espacio libre público, que limitará con la zona deportiva y con el parque de la iglesia, uniendo el equipamiento religioso con el parque del Monasterio y con la mencionada zona deportiva. Por otra parte, en la parte oeste del sector se prevé la reserva de suelo para la implantación de un equipamiento local.

El vial Norte Sur que discurre entre las dos partes de este ámbito está definido como arterial y en los tramos en los que coincide con el ámbito se verá aumentada su sección, dándole de aparcamientos y aceras, tal y como se establece en los planos de secciones tipo.

Tanto la red de abastecimiento de agua potable, como la de evacuación de fecales, atraviesan la parte del ámbito situada más al Oeste de las descotas anteriormente. A estas redes habrán de conectarse los futuros usos que se establezcan en el ámbito. Además, el Plan Parcial establecerá su reordenación si se vieran afectadas por las nuevas construcciones, procediendo a su desplazamiento en caso necesario. También la red de energía de media tensión discurre por el ámbito. Concretamente por el vial Norte Sur que lo atraviesa, hasta llegar al centro de transformación del barrio, que está situado junto a este vial y al Norte de las dos partes que definen el ámbito. En cualquier caso, la posible conexión a la red eléctrica a partir de este centro de transformación se consultará con la compañía suministradora.

La tipología edificatoria propuesta es acorde con la existente, previniéndose vivienda colectiva libre y protegida, en combinación con usos comerciales en la zona cercana al parque e iglesia existentes. Se propone vivienda colectiva en la zona Sur del barrio, para lograr la densificación básica que permita el funcionamiento de los servicios y de los usos comerciales que se establezcan en estas tipologías, o en las edificaciones existentes. Además, al encontrarse más cerca de las vías de comunicación de mayor rango, esta localización evita la formación de problemas circulatorios en otros puntos del barrio que pudieran no estar capacitados para soportar el tráfico futuro.

La vivienda situada al Oeste del ámbito se encuentra en fuera de ordenación expresa, al no ser compatible con la tipología prevista.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo"

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito discontinuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tipología propuesta, y al régimen de propiedad.

**Vinculaciones con otros instrumentos:** NO

**Pizos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento atraviesa el ámbito. Deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice una red anillada que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red de evacuación de aguas fecales discurre atravesando el ámbito y por debajo del vial Norte-Sur que lo divide. A esta conducción será a la que se conecten los nuevos desarrollos, discutiendo la red local bajo los viales de nueva creación y bajo el vial existente que será ampliado. En todo caso el desarrollo del ámbito quedará supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de aguas pluviales será independiente de la red de evacuación de aguas fecales pudiendo conectarse al sistema de drenaje de la carretera autonómica si así lo permite el órgano competente o según lo establezca el Plan Parcial.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes

| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1.874.081   | 0,0413                                       | 77.438                              |

| FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR U1.2   |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
|---|-----------------------|-----------|----------------------------|-------------|----------------------------|--------------|--------------------|--------|-------|
| <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Superficie total del sector   |                       | Cestones  |                            | Viales(m2)  |                            | E(m2)        |                    | Ea(m2) |       |
| Superficie total (m2)   |                       | Local     |                            | 0           |                            | 2.326        |                    | 1.111  |       |
| Superficie computable (m2)  |                       | General   |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| 16.862  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| <b>SUELO PRIVADO</b>  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Clave   | Viviendas construidas |           | Eficacia edificatoria (m2) |             | No Resid.                  | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |        |       |
|   | Total                 | VPO       | Total                      | Residencial |                            |              |                    | VPO    |       |
| O21   | 24                    | 9         | 2.158                      | 2.158       | 863                        | 0            | 0,9636             | 2,079  |       |
| O23   | 51                    | 20        | 4.842                      | 4.600       | 1.840                      | 242          | 0,9635             | 4,666  |       |
| Total privado   |                       | 75        | 29                         | 7.000       | 6.758                      | 2.703        | 242                |        | 6.745 |
| Aprovechamiento del suelo privado   |                       |           |                            |             | Reporte de aprovechamiento |              |                    |        |       |
| Uso predominante  |                       |           |                            |             | RESIDENCIAL                |              |                    |        |       |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2)  |                       |           |                            |             | 0,40                       |              |                    |        |       |
| Densidad bruta (viv/ha)   |                       |           |                            |             | 44,48                      |              |                    |        |       |
|   |                       |           |                            |             | Coef. edif. bruta (m2/m2)  |              |                    |        |       |
|   |                       |           |                            |             | 0,415                      |              |                    |        |       |
| <b>CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES</b>   |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Espacios libres A 40 (1 S (m2))   |                       | Requerido |                            | Estándar    |                            | Balance      |                    |        |       |
|   |                       | 2.326     |                            | 1.686       |                            | 640          |                    |        |       |
| Equipamientos A 40 (2 S (m2))   |                       | 1.111     |                            | 611         |                            | 500          |                    |        |       |
| Densidad bruta A 38 (2 S (viv/ha))  |                       | 44,48     |                            | 50          |                            | 6            |                    |        |       |
| Coef. edif. bruta A 38 (2 S (m2/m2))  |                       | 0,4151    |                            | 0,5000      |                            | 0,0849       |                    |        |       |
| <b>CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO</b>  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: Ninguna  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Accesibilidad: El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles                                      |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Aparcamiento: El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001. |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Régimen de la VPO: Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)              |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Condiciones sectoriales   |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Carreteras Autonómicas  |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |
| Preexistencias: Las edificaciones preexistentes se encuadrarán en fuera de ordenación.                                      |                       |           |                            |             |                            |              |                    |        |       |



| IDENTIFICACIÓN |      |               |          |
|----------------|------|---------------|----------|
| Sector         | U1.2 | Núcleo        | Cóbreces |
| Nombre         | Luña | Clasificación | S.U.N.C. |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| Ejecución   |  | Programación |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 1ºQuinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLEZCA LA MEMORIA AMBIENTAL**

Las Medidas de Prevención y Control Ambiental establecidas en la Evaluación Ambiental del PCU, así como las determinaciones de la Memoria Ambiental de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo del Ámbito de SUVC Abadía (U1.3)**

El barrio de Somavía se localiza al Sur de los terrenos de la Abadía, limitando con las carreteras autonómicas CA-131 y CA-353. En él se diferencian varias tipologías edificatorias. En la zona Este se ha producido, en los últimos años, el desarrollo de urbanización de vivienda unifamiliar, que se entremezcla con las viviendas unifamiliares aisladas tradicionales de Cóbrecos. En la zona central del núcleo, en la parte alta y ladera Noroeste, se conserva esta tipología unifamiliar aislada, con pequeñas zonas en las que se ha producido el adose de varias viviendas formando la hilera tradicional. En la parte Oeste, junto a la carretera CA-131, se han producido nuevos desarrollos de vivienda en bloque. Es en esta zona donde se localiza el terreno no consolidado en el que se ha delimitado el sector Abadía, limitando al Norte con la autonómica y la fábrica de quesos, al Este con los terrenos de la Casa-Torre de Villegas y al Oeste y Sur con el resto del barrio de Somavía. En la Normas Subsidiarias vigentes este terreno está calificado como urbano.

El desarrollo de este sector permitirá la obtención de un nuevo espacio libre de uso público y equipamiento en media del ámbito, lo que va a permitir dotar a esta zona de permeabilidad peatonal Este-Oeste, comunicando las vías arterial y distribuidor que dan acceso al barrio desde la carretera autonómica CA-131.

La red de abastecimiento de agua potable bordea el ámbito por la zona Sur y Oeste, colindante siempre con la delimitación propuesta. De esta red se abastecerán los nuevos desarrollos, debiendo realizar nuevos anillos que eviten la formación de ramales aislados que puedan producir cortes en el suministro. También la red de evacuación de fecales discurre por el límite del sector. En este caso, además de conectar con el sector por la zona Oeste, como lo hacia la red de abastecimiento, también discurre bajo el vial que limita al sector por el Este. Ambas redes se unen en un solo colector al Norte del ámbito, para cruzar la carretera y llegar a la depuradora de Cóbrecos. La red eléctrica de media tensión atraviesa el ámbito, en mitad del sector de la red principal salen dos ramales, hacia el Norte y hacia el Sur, conectando con sendos transformadores localizados en los límites del sector en la zona alta, al Sur, y en la baja, al Norte.

La tipología propuesta en este sector es la de vivienda colectiva, en coherencia con las recientemente desarrolladas y siguiendo las pretensiones, expuestas en los sectores U1.1 y U1.2, de densificar la zona central del núcleo para favorecer la formación de nuevos usos comerciales y hacer más eficientes las dotaciones existentes y propuestas en Cóbrecos. Esta tipología tiene una componente de vivienda protegida y se combina, en la zona baja del ámbito, con usos comerciales que logren diversificar la actividad de la zona.

No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras, que serán repuestas al tiempo que se acondicionan para dar servicio al desarrollo. Se prestará especial atención a las condiciones de drenaje del ámbito.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** (Clasificación y régimen del suelo)

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la ubicación y tamaño de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo al régimen de propiedad.

**Vinculaciones con otros Instrumentos:** NO

**Plazos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento bordea el ámbito, deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice una red anillada que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red de evacuación se ejecutará bajo los viales de nueva creación, conectándose a la existente en la zona baja del ámbito. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de aguas pluviales será independiente de la red de evacuación de aguas fecales, discurren en cualquier caso bajo los nuevos viales y desaguardo en el terreno natural.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Condiciones específicas**

El desarrollo del sector prestará especial atención a la integración de la alineación de la edificación al sur de la delimitación, procurando no afectar la estabilidad de las edificaciones, que deberá quedar garantizada en la documentación técnica que se tramite.

**Cargas imputables al ámbito:**

| Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito                      | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
| 1.874.081  | <b>0,0442</b>                                | 82.924                              |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR U1.3



| IDENTIFICACIÓN |        |               |          |
|----------------|--------|---------------|----------|
| Sector         | U1.3   | Núcleo        | Cóbrecos |
| Nombre         | Abadía | Clasificación | SUVC     |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN  |  |
|-------------|--|---------------|--|
| No iniciada |  | 2º Quinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLEZCA LA MEMORIA AMBIENTAL**  
 Las Medidas de Prevención y Control Ambiental establecidas en la Evaluación Ambiental del PCU, así como las determinaciones de la Memoria Ambiental de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |           |        |         |
|-----------------------------|--------|----------|-----------|--------|---------|
| Superficie total del sector |        | Ciudades | Vías(m2a) | E(m2a) | EQ(m2a) |
| Superficie total (m2a)      | 19.104 | Local    | 1.082     | 3.247  | 1.356   |
| Superficie computable (m2a) | 18.056 | General  |           |        |         |

| SUELO PRIVADO        |                       |           |                             |              |              |              |                    |              |
|----------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
| Clave                | Viviendas construidas |           | Eficacia edificatoria (m2a) |              |              | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |              |
|                      | Total                 | VPO       | Total                       | Residencial  | VPO          |              |                    | No Resid.    |
| O21                  | 53                    | 21        | 4.803                       | 4.803        | 1.921        | 0            | 0,9636             | 4,628        |
| O23                  | 28                    | 11        | 2.493                       | 2.558        | 1.023        | 135          | 0,9635             | 2,595        |
| <b>Total privado</b> |                       |           |                             |              |              |              |                    |              |
|                      |                       | <b>81</b> | <b>32</b>                   | <b>7.496</b> | <b>7.361</b> | <b>2.944</b> | <b>135</b>         | <b>7,223</b> |

| Aprovechamiento del suelo privado |             | Reporte de aprovechamiento         |       |  |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|-------|--|
| Uso predominante                  | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 6,139 |  |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2a)   | 0,40        | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 1,083 |  |
| Densidad bruta (viv/Ha)           | 44,86       | Coef. edif. bruta (m2a/m2a)        | 0,415 |  |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES    |           |           |         |
|---------------------------------------|-----------|-----------|---------|
|                                       | Requerido | Existente | Balanza |
| Espacios libres A 40.1 LS (m2a)       | 3.247     | 1.806     | 1.442   |
| Equipamientos A 40.2 LS (m2a)         | 1.356     | 883       | 471     |
| Densidad bruta A 38.2 LS (viv/Ha)     | 44,86     | 50        | 5       |
| Coef. edif. bruta A 38.2 LS (m2a/m2a) | 0,4151    | 0,5000    | 0,0849  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: Ninguna

Accesibilidad: El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

Aparcamiento: El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

Régimen de la VPO: Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)

**Condicionantes sectoriales**

Carreteras Autonómicas  
 Patrimonio Cultural (Bien de Interés Local: Abadía Via Coel y Iglesia de San Pedro Ad Vincula. BOC 28-8-2013)

Preexistencias: No se han reconocido preexistencias más allá de las Infraestructuras

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo del Ámbito de S.U.N.C. El Pino (U1.4)**

En el barrio de El Pino se diferencian dos zonas, tipológicamente hablando, separadas geográficamente por el cruce de las carreteras Novales-Cóbreces y Cobreces-Ruloba por Tramo. La situada al Este del cruce se caracteriza por una tipología de vivienda unifamiliar aislada, con parcela privada destinada a huerto y jardín, existiendo puntualmente viviendas adosadas en hilera. La otra zona, al Oeste del cruce, se caracteriza más por la tipología de vivienda en hilera. Dispone de una pequeña red viaria que permite el acceso rodado a las viviendas y las parcelas vinculadas a las viviendas son de menores dimensiones.

También en esta parte del barrio y al Norte de la carretera autonómica, en lo que las Normas Subsidiarias vigentes clasifican como suelo rústico, pero en suelo urbano de facto debido a su transformación, se localiza una urbanización de vivienda unifamiliar de reciente desarrollo, junto con edificaciones adosadas más tradicionales e incluso viviendas aisladas. Es en esta zona del barrio, al Norte de la carretera, donde se ha delimitado el ámbito de El Pino, ya que entre la mencionada urbanización y la zona del barrio situada junto al cruce de la carretera a Tramo quedan terrenos no consolidados en los que se propone una nueva ordenación que permita incorporar al barrio nuevas dotaciones.

Las dotaciones propuestas se localizan junto a la zona del cruce, cerca de la parte del barrio con mayor escasez de espacios públicos, de tal manera que se seguirá diferenciando espacialmente las dos zonas, a la vez que se materializa un espacio libre público y un equipamiento, del que carecen los vecinos actuales y que también dará servicio a los futuros.

Das redes de abastecimiento están presentes en la zona delimitada del sector. Una de ellas discurre junto a la carretera autonómica CA-353: desde el colegio San José, hasta la última vivienda del núcleo en la zona Este. La otra bordea la urbanización existente. Ambas redes se acabarán de matar y servirán para abastecer los nuevos desarrollos.

La red de evacuación de fecales discurre entre las viviendas situadas al Sur de la CA-353 y la cruza en el punto donde se encuentre un pequeño vial, junto a la boquera, para continuar hacia el antiguo punto de vertido, en la sima de Quintanilla, donde se localiza el bombeo que eleva las aguas hasta la depuradora de Cobreces. Otra red de fecales, con el mismo destino en la sima, discurre junto a la carretera autonómica CA-353 hacia el Este, dando servicio al resto del barrio antes de descender hacia Quintanilla. Al borde de la carretera, junto al área delimitada, y al Este de la urbanización existente se localiza el transformador eléctrico al que conecta la línea de media que sube desde el barrio Quintanilla, desde este transformador, y en baja tensión, se da servicio a todo el barrio.

La tipología edificatoria propuesta para este sector es la de vivienda unifamiliar pareada con características similares a las del resto de edificaciones existentes en el barrio de El Pino.

No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras, que serán repuestas, al tiempo que se acondicionan para dar servicio al desarrollo.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo".

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo al régimen de propiedad.

**Vinculaciones con otros Instrumentos: NO**

**Prazos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación Vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento bordea el ámbito deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice una red anillada que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red de evacuación se ejecutará bajo los viales de nueva creación, conectándose a la existente, de acuerdo con la compañía gestora del servicio. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de verificados.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de aguas pluviales será independiente de la red de evacuación de aguas fecales, discurren en cualquier caso bajo los nuevos viales y desaguardo en el terreno natural.

**Energía**

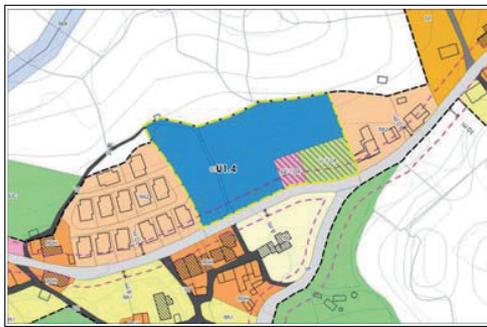
La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes

| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1.874,081   | 0,0206                                       | 38.547                              |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR U1.4



| IDENTIFICACIÓN |         |               |          |
|----------------|---------|---------------|----------|
| Sector         | U1.4    | Núcleo        | Cóbreces |
| Nombre         | El Pino | Clasificación | S.U.N.C. |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN    |  |
|-------------|--|-----------------|--|
| No iniciada |  | 3º Cuatrimestre |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLEZCA LA MEMORIA AMBIENTAL**  
 Las **Medidas de Prevención y Control Ambiental** establecidas en la Evaluación Ambiental del PCOU, así como las determinaciones de la **Memoria Ambiental** de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |          |       |        |
|-----------------------------|--------|----------|----------|-------|--------|
| Superficie total del sector |        | Ciudades | Vías(m2) | E(m2) | EQ(m2) |
| Superficie total (m2)       | 11.192 | Loca     | 0        | 1.323 | 538    |
| Superficie computable (m2)  | 11.192 | General  |          |       |        |

| SUELO PRIVADO |                       |     |                            |             |     |              |                    |           |   |       |       |   |   |       |
|---------------|-----------------------|-----|----------------------------|-------------|-----|--------------|--------------------|-----------|---|-------|-------|---|---|-------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Eficacia edificatoria (m2) |             |     | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |           |   |       |       |   |   |       |
|               | Total                 | VPO | Total                      | Residencial | VPO |              |                    | No Resid. |   |       |       |   |   |       |
| O12           | 22                    | 0   | 3.501                      | 3.501       | 0   | 0            | 0,9589             | 3.358     |   |       |       |   |   |       |
| Total privado |                       |     |                            |             |     |              |                    | 22        | 0 | 3.501 | 3.501 | 0 | 0 | 3.358 |

| Aprovechamiento del suelo privado |             | Reporte de aprovechamiento         |       |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|-------|
| Uso predominante                  | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 2.854 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2)    | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 504   |
| Densidad bruta (vivi/m2)          | 19,66       | Coef. edif. bruta (m2/m2)          | 0,313 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES  |           |           |         |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------|
|                                     | Requerido | Existente | Balance |
| Espacios libres A 40.1 LS (m2)      | 1.323     | 1.119     | 203     |
| Equipamientos A 40.2 LS (m2)        | 538       | 420       | 118     |
| Densidad bruta A 38.2 LS (vivi/ha)  | 19,66     | 50        | 30      |
| Coef. edif. bruta A 38.2 LS (m2/m2) | 0,3129    | 0,5000    | 0,1871  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

**Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo:** Ninguna

**Accesibilidad:** El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

**Aparcamiento:** El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Régimen de la VPO:** No prevista en este ámbito

**Condicionantes sectoriales**

Carreteras Autonómicas  
 Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC)

**Preexistencias:** No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Córceces de Suelo Urbanizable Delimitado**

**condiciones de desarrollo del Ámbito de Sudo Campo (Z1.1)**

En la mas que separa los núcleos de Córceces y Toñanes, cerca del barrio de Quintanilla y al Norte de la carretera autonómica CA-131, se ha delimitado un sector de suelo productivo. Actualmente en esta zona se localizan dos grandes naves, una de ellas dedicada a la carpintería y la otra de uso agrario.

Las Normas subsidiarias vigentes clasifican el suelo en el que se ha delimitado este sector como suelo rústico. Se pretende la creación de este pequeño polígono industrial para dar cobijo a las actividades que precisen de unas instalaciones industriales no compatibles con los usos residenciales, además de diversificar la oferta productiva del municipio.

El viario propuesto se apoya en la carretera que conecta con la CA-131 y el viario rústico de concentración parcelaria, creando un viario interno que permita acceder a los usos que se implanten en el sector. La conexión con la carretera autonómica se ampliará para dar cobijo a los vehículos pesados en condiciones de seguridad. Además del viario, se propone la cesión de un espacio libre de uso público, con el que se constituirá un nuevo parque, además de integrar visualmente los usos productivos con el resto de usos. También se propone la cesión de un terreno para la construcción de un equipamiento junto al espacio libre descrito.

La red de abastecimiento que baja del depósito de Córceces al barrio de Luña presenta dos ramales que van hacia el Este, uno de ellos llega hasta el barrio de Quintanilla, pudiendo atagarse hasta el ámbito de actuación y otro llega hasta el propio ámbito, dando servicio a las naves que en él se localizan. La red de evacuación de fecales llega hasta la zona Suroeste del ámbito, donde se localizan las últimas viviendas del barrio Quintanilla y la Yomba, deberá ser prolongada para que se conecte a ella la red interna del sector, pudiendo estudiarse la conexión directa a la futura depuradora de Toñanes, a la que se bombearán las aguas fecales de Córceces y del resto de los núcleos de la zona Norte del municipio. La red de energía eléctrica de media tensión discurre paralela a la carretera CA-131 por el Sur de la misma, debiendo estudiar con la compañía de suministro la posibilidad de enganche directo a dicha línea y las condiciones para ejecutar dicho enganche.

La tipología propuesta en este sector es la de nave industrial de pequeña superficie, que pueda dar servicio a aquellas empresas que necesiten superficies mayores usando varios módulos.

La nave de carpintería existente dentro de la delimitación propuesta es compatible con el uso y el viario propuestos, sin embargo la otra construcción, también existente dentro de la delimitación, no es compatible y por lo tanto se encuentra en situación de fuera de ordenación expresa.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomo III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** 'Clasificación y régimen del suelo'

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la red viaria de acceso y de la ubicación y tamaño de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo al régimen de propiedad y a la posibilidad de ejecución en fases.

**Vinculaciones con otros instrumentos:** NO

**Pizos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento atraviesa el ámbito, deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice una red anillada que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red de evacuación se ejecutará bajo los viales de nueva creación, conectándose a la existente en la zona Sur oeste del ámbito, estudiándose con la empresa encargada de la gestión de las aguas y el saneamiento la posible conexión a la futura depuradora de Toñanes. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de verificados.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de aguas pluviales será independiente de la red de evacuación de aguas fecales, discutiendo en cualquier caso bajo los nuevos viales y desaguardando en el terreno natural, pudiendo hacerse, si el órgano competente lo estima oportuno, en la red de drenaje de la carretera autonómica.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Condiciones específicas**

Serán exigibles protecciones arboladas que a modo de pantallas vegetales disminuyan el impacto visual y se cumpla así la Norma de Aplicación Directa establecida en el artículo 37 de la Ley de Cantabria 2/2001. Este aspecto se verificará a través del planeamiento de desarrollo.

**Cargas imputables al ámbito:**

| Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito                      | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
| 1.874.081  | 0,1132                                       | 212.217                             |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR Z1.1



| IDENTIFICACIÓN |       |               |          |
|----------------|-------|---------------|----------|
| Sector         | Z1.1  | Núcleo        | Córceces |
| Nombre         | Campo | Clasificación | SUD      |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 1ºQuinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLECE LA MEMORIA AMBIENTAL**

Las **Medidas de Prevención y Control Ambiental** establecidas en la Evaluación Ambiental del PGOU, así como las determinaciones de la **Memoria Ambiental** de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones. Se adoptarán las medidas de apantallamiento visual mediante pantallas vegetales, de manera que tanto los materiales, como la vegetación y la disposición geométrica de éstas, se integre en el entorno del sector.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |             |         |
|-----------------------------|--------|----------|-------------|---------|
| Superficie total del sector |        | Cesiones | Varios(m2s) | El(m2s) |
| Superficie total (m2s)      | 54.251 | Local    | 9.720       | 8.693   |
| Superficie computable (m2s) | 52.811 | General  |             | 2.823   |

| SUELO PRIVADO |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
|---------------|-----------------------|-----|--------------------------------|-------------|-----|--------------|--------|--------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Edificabilidad lucrativa (m2c) |             |     | Coef. Homog. |        |        |
|               | Total                 | VPO | Total                          | Residencial | VPO |              |        |        |
| G31           | 0                     | 0   | 24.080                         | 0           | 0   | 24.080       | 0,7676 | 18.484 |
|               |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
|               |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
|               |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
|               |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
|               |                       |     |                                |             |     |              |        |        |
| Total privado | 0                     | 0   | 24.080                         | 0           | 0   | 24.080       |        | 18.484 |

| Aprovechamiento del suelo privado |            | Reparto de aprovechamiento         |        |
|-----------------------------------|------------|------------------------------------|--------|
| Uso predominante                  | PRODUCTIVO | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 15.711 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2s)   | 0,35       | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 2.773  |
| Densidad bruta (vivi/m2s)         | 0,00       | Coef. edif. bruta (m2c/m2s)        | 0,456  |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES     |           |          |         |
|--|-----------|----------|---------|
|  | Propuesta | Estándar | Balanza |
| Espacios libres, A 40.1 LS (m2s)       | 8.693     | 5.281    | 3.411   |
| Equipamientos, A 40.2 LS (m2s)         | 2.823     | 0        | 2.823   |
| Densidad bruta, A 38.2 LS (vivi/m2s)   | 0,00      | 50       | 50      |
| Coef. edif. bruta, A 38.2 LS (m2c/m2s) | 0,4560    | 0,5000   | 0,0440  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

**Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo:** Ninguna

**Accesibilidad:** El Plan Parcial deberá establecer los Itinerarios Peatonales Accesibles

**Aparcamiento:** El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Régimen de la VPO:** No prevista en este ámbito

**Condicionantes sectoriales:**  
Carreteras Autonómicas  
Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC)

**Resiliencias:** La nave industrial preexistente es compatible con la ordenación y uso establecidos, no así la otra edificación (coberta) que se encuentra en situación de fuera de ordenación

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Toñanes

Núcleo situado al Norte del municipio, junto al arroyo de la Presa y al que se accede a través de la CA-131. Además del barrio principal de Toñanes. Al Este se localiza el barrio de la Herán. La trama urbana de Toñanes es considerablemente densa. Sus edificaciones se disponen aisladas, en corraliega o formando hileras, y la mayor parte de ellas cuentan con parcela asociada. En el barrio de la Herán predomina la vivienda aislada. Son relativamente modernas, y tiene una densidad menor.

Las ganaderías que dieron origen al núcleo han ido desapareciendo, para transformarse en viviendas de uso exclusivo residencial. También ha aumentado la ocupación entre las viviendas originales, lo que ha incrementado la densidad del poblamiento, consiguiendo formar la trama urbana actual.

Junto a la entrada al pueblo, desde la carretera autonómica, se localizan los espacios públicos, que están formados por dos parques equipados. La iglesia de Toñanes se encuentra en una zona céntrica del pueblo, junto al viál interno principal. Algo más al Norte se localizan las antiguas escuelas. El cementerio se encuentra junto al arroyo de la Presa al Oeste del barrio.

Entre el barrio de Toñanes y el arroyo de la Presa; al Oeste, la zona entre barrios; y al Sur de la carretera, se localizan las mieses más alteradas del núcleo, que se han clasificado como suelo rústico, en la categoría de protección ordinaria, estando el resto del suelo rústico próximo al núcleo bajo alguna categoría de especial protección.

Todas las viviendas disponen de las infraestructuras básicas, existiendo en el propio núcleo, junto al arroyo, una depuradora. Está prevista la construcción de otra depuradora en Toñanes, que de servicio a todo el Norte del municipio. Cada uno de los barrios dispone de un centro de transformación aéreo.

En este núcleo no se han definido ámbitos de ordenación, estimándose que el suelo urbano se encuentra consolidado y que no es necesario establecer nuevos suelos urbanizables.



#### Novales

Es el núcleo que ostenta la capitalidad municipal. En número de habitantes es el tercero mayor del municipio, por detrás de Oreña y Cóbrecos. El núcleo está atravesado por la carretera autonómica CA-353, que une Puente San Miguel con Cóbrecos, y que es la calle principal de Novales, en torno a la que se estructuran los distintos barrios, disponiéndose las edificaciones de forma alineada, principalmente en la zona Oeste, más actual, en la que se pueden encontrar comercios, además de las propias viviendas. Al Este, junto a la Calderona, se produce el encuentro de la CA-352 con la CA-353. Esta carretera permite conectar Novales con Oreña y la CA-131. En el centro del pueblo, junto al ayuntamiento, también se produce el encuentro de la CA-353 con otra carretera autonómica, la CA-354, que une Novales con la N-634 pasando junto a Rudagüera y La Buta.

El núcleo es atravesado por varios arroyos. Por la zona Este, la más antigua del asentamiento, discurre el arroyo de San Miguel, que llega al núcleo junto a la plaza de la mina y el ayuntamiento, pasando al lado del parque de La Ceña para, tras atravesar la mies, llegar hasta Cigüenza. A este arroyo se le unen otros cursos de agua menores, que también atraviesan el pueblo: uno desde La Calderona y otro desde la ermita de San Milán. Ambos se unen al de San Miguel en el parque de La Ceña. La zona Oeste es atravesada por el arroyo de la Mina, que después de pasar junto a los terrenos de la mina de Novales, cruza encauzado el barrio Ronad para continuar hacia Cigüenza, uniéndose al de San Miguel y formando, juntos, el arroyo de la Presa, que llega hasta Toñanes.

Al estar asentado en una zona relativamente llana, rodeada de elevaciones, con laderas de fuertes pendientes, la disposición de la trama de Novales está condicionada por el relieve. Originalmente el poblamiento ocupó la zona llana, atravesada por los arroyos, entre la iglesia y el ayuntamiento, para ir ampliando esta ocupación hasta el borde de las laderas empinadas. Esta zona central constituye el casco histórico de Novales, donde predomina la vivienda adosada en hileras, al borde de los caminos, con parcela privada vinculada. Las parcelas disponen de cienes de piedra muy altos para proteger el cultivo del limón, típicamente mediterráneo, pero que, gracias al microclima que crea su situación entre montañas, se producen bien en Novales. Recientemente se han adoquinado las calles internas de esta zona histórica en torno a la iglesia.

Fuera de este primer asentamiento se pueden ver viviendas aisladas tradicionales entremezcladas con viviendas actuales y pequeñas promociones que han ido surgiendo en los últimos años en las parcelas urbanas que habían permanecido ineficaces en el suelo urbano. También existen bloques de vivienda en torno al centro histórico. A medida que se avanza hacia el Norte, en dirección Cigüenza, se pueden observar las últimas edificaciones vinculadas a la actividad del sector primario, situadas entre los arroyos de San Miguel y de la Mina.

Al Oeste del arroyo de la Mina se encuentra el barrio de Ronad y el de la Herera. Son barrios tradicionales en los que predomina la vivienda aislada unifamiliar y las viviendas en hilera. Entre el campo de fútbol y la carretera CA-353 se han desarrollado nuevas urbanizaciones de vivienda unifamiliar.

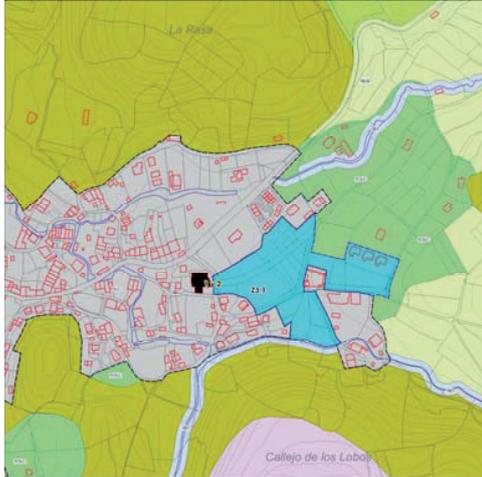


Novales es uno de los barrios con más dotaciones del municipio, entre otras, las de carácter administrativo, como lo es el ayuntamiento. También dispone de centro de salud, colegio de infantil, campo de fútbol, pistas deportivas y parques y jardines repartidos por los distintos barrios.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**ordenación de Novales**

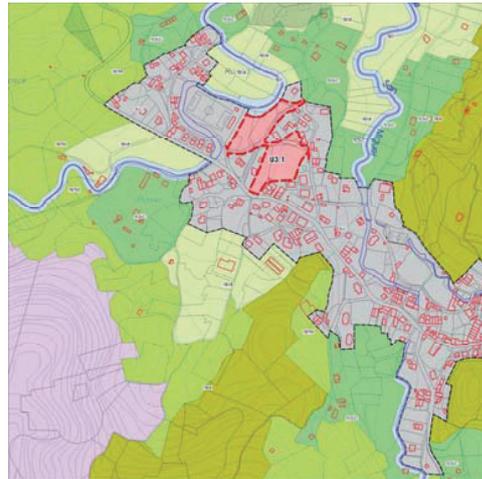
La delimitación del suelo urbano responde a la estructura de la malia urbana antes descrita. El suelo urbano se despliega a ambos lados de la travesía de la carretera autonómica CA-353, a medida que atraviesa los barrios del núcleo.



Antes de que esta carretera entre en el caso antiguo, en la zona conocida como la Calderona, el suelo urbano llega por el Norte hasta el vial que limita con las elevaciones de calza y por el Sur recoge las parcelas más cercanas a la travesía, quedando "aislado" el suelo urbano del entorno del cementerio, que engloba el hotel y el pequeño barrio de San Millán, situado al Sur del cementerio. Entre los espacios urbanos que acogen

a la iglesia parroquial o al cementerio se ha delimitado un ámbito de suelo urbanizable, denominado El Hondal.

Avanzando hacia el Oeste, el suelo urbano por el Norte sigue la forma de las laderas, mientras que por el Sur se acomoda a los arroyos que hacen las veces de límite entre el suelo urbano y el rústico, apareciendo, algo más al Oeste, nuevas elevaciones que limitan el suelo urbano, produciendo un estrechamiento, que coincide precisamente con el estrechamiento que se da en la carretera, antes del cruce del Ayuntamiento.



La llegada de la CA-354 por el Sur articula un pequeño suelo urbano junto a este vial, que se ve limitado por el arroyo de San Miguel. Al Norte de la CA-353 se localiza el ayuntamiento, y tras él el parque de la Ceña y diversas parcelas privadas, que están dentro de la malia urbana, hasta las elevaciones del Norte. Por el Sur, el suelo urbano abarca desde el Asilo, al borde de la carretera, hasta las viviendas de tipología colectiva situadas en la calle que sube a un pequeño barrio rural, que no se considera urbano.

Siguiendo el avance hacia el Oeste, el suelo urbano llega hasta el parque de La Ceña y el hotel situado junto a él, al otro lado del arroyo San Miguel. Continúa en paralelo a la carretera autonómica hasta llegar al pequeño barrio del que surgen las dos vías de conexión con Cigüenza. Por el Sur, las elevaciones montañosas llegan casi hasta la carretera, lo que limita el suelo urbano, para, posteriormente, abirse recogiendo dentro del suelo urbano el barrio que queda al Sur de la carretera, que presenta una pequeña malia, casida por viales locales, en la que se mezclan las viviendas en bloque con las tradicionales, además de existir un colegio de educación infantil. Al Norte de la carretera se combinan las nuevas promociones con las edificaciones tradicionales en hilera. Existe una parcela que no se encuentra consolidada, por lo que se ha incorporado a la delimitación de un nuevo sector, junto con las parcelas que se encuentran en las mismas condiciones al lado del campo de fútbol, constituyendo el sector "campo de fútbol". Una vez se llega al arroyo de la Mina, al Sur de la carretera, no existe ningún suelo urbano, extendiéndose hacia el Norte el suelo urbano del barrio de Ronad.

La conexión entre los núcleos de Novales y Cigüenza se realiza a través de dos viales paralelos a los arroyos de la Mina y de San Miguel. Uno de esos viales atraviesa el sector de suelo urbano no consolidado del campo de fútbol. A él se le incorpora otro vial que llega desde la carretera autonómica, formando un área triangular.

Más al Oeste del cruce entre la carretera autonómica CA-353 y el arroyo de la Mina, el suelo urbano consolidado solo se extiende hacia el Norte, hasta poco antes de finalizar el núcleo, donde comienzan las curvas de la carretera. Hacia el Norte, el suelo urbano se extiende a ambos lados del vial que comunica con Cigüenza y que es el que articula a este barrio de Novales. El suelo urbano finaliza en el cruce entre este vial y el río de la Mina.

**actuaciones aisladas en Novales**

En total en el núcleo de Novales hay diez actuaciones aisladas: dos en suelo rústico y ocho en suelo urbano consolidado. Las vinculadas a los ámbitos de desarrollo consisten en la construcción de viales que den continuidad a los propuestos en los propios ámbitos, mejorando de esta forma la red interna del núcleo. En el caso de las no vinculadas al desarrollo de ámbitos, se trata de conseguir mejorar las dotaciones y los servicios de Novales.

**actuaciones aisladas no vinculadas a los ámbitos**

**AA.3.01**

La ampliación del parque de La Ceña es una de las actuaciones más importantes dentro del suelo urbano consolidado de Novales, ya que con ella se consigue dotar a todo el pueblo de un gran parque, junto con el ya existente, incorporando el arroyo y mejorando los viales interiores del barrio, que actualmente son angostos, a pesar de ser una de las vías de comunicación interna de mayor interés, ya que permite la conexión con Cigüenza desde el casco antiguo de Novales y desde el ayuntamiento.



**AA.3.02 - AA.3.03**

A la entrada del núcleo de Novales, desde el Sur, por la carretera autonómica que comunica con Rudagüera y La Busta, se plantea la adquisición de dos parcelas para dotar a esta área de un nuevo espacio libre y un equipamiento. Se encuentra una a cada lado de la CA-354.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**AA.3.04**

Esta actuación aislada consiste en la prolongación del vial por el que se accede, desde la CA-353, a la parte trasera del ayuntamiento, de manera que salve el cauce urbano existente y conecte con el vial arterial que une el casco histórico de Novales con Cigüenza, mejorando el acceso al parque de La Ceña. Para materializar esta actuación aislada se eliminará el edificio del antiguo matadero, hoy en desuso. Su ejecución se va a mejorar la circulación interna del núcleo, reduciendo el tráfico por la calle principal.



**AA.3.05**

De forma similar a lo que ocurre con la actuación aislada anterior, actualmente existe una calle que comunica los nuevos desarrollos de la zona Oeste de Novales, situada entre los arroyos de la Mina y San Miguel, con el vial arterial Novales Cigüenza, a la altura del parque de La Ceña. Esta calle tiene una sección estrecha e irregular. Con la actuación propuesta se pretende acondicionarla para que pueda absorber los tráfico internos del núcleo evitando el tráfico por la CA-353. Se debe actuar en los dos extremos de la calle a renovar, teniendo en cuenta que el extremo Este es un puente sobre el arroyo de San Miguel.



actuaciones aisladas vinculadas a los ámbitos

**AA.3.06**

La conexión entre Novales y Cigüenza se realiza mediante tres viales que, partiendo desde la CA-353, atraviesan Novales y llegan a Cigüenza. El situado al Este y el central están considerados como arteriales. El vial central atraviesa el sector U3.1 de suelo urbano no consolidado, disponiendo el tramo del vial arterial, situado entre el sector y la CA-353, de una sección insuficiente, por lo que, mediante esta actuación aislada, se ensanchará, para poder dotarle de la anchura adecuada que permita la



segregación del tráfico de vehículos y de peatones. Esta actuación deberá realizarse de forma previa, o simultánea, al desarrollo del ámbito U3.1, ya que permitirá, además de mejorar los tráfico internos entre barrios, el acceso a las nuevas viviendas que se desarrollen en el sector.

**AA.3.07 - AA.3.08**

Se ha definido un segundo sector en Novales, de suelo urbanizable, entre la iglesia y el cementerio. Dentro de la delimitación se ha propuesto la ampliación de los viales existentes, además de uno de nueva creación. Para poder realizar el ensanche de los viales existentes es necesaria la ejecución de dos actuaciones aisladas. Una de ellas, junto a la iglesia, consiste en el ensanche del acceso desde la carretera autonómica hasta el entorno de la iglesia, y en el retranqueo del muro de una finca cercana para permitir alcanzar la anchura final. La otra, junto al cementerio, en un punto donde se cruzan cuatro calles, se reacondicionará para permitir la continuidad de los viales una vez ensanchados en las zonas coincidentes con el sector a desarrollar. Estas actuaciones aisladas deben ejecutarse al tiempo que la urbanización del ámbito.



Cuadro – resumen de aprovechamiento del PGOU. Núcleo de Novales

| Sector       | Sup. Total    | Sup. Total consolidable | Nº VV      | VPO estim. | Eficacia de la actuación |               |              | Dens. Bufo | C. edif Bufo | Aptov. Medio | Aparcamiento |            | Espacios Libres locales | Equipamientos locales |              |
|--------------|---------------|-------------------------|------------|------------|--------------------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
|              |               |                         |            |            | Total                    | Resol.        | VPO          |            |              |              | Resol.       | Público    |                         |                       |              |
| U3.1         | 18.472        | 16.760                  | 52         | 18         | 5.224                    | 5.224         | 1.634        | 0          | 31,03        | 0,312        | 0,30         | 56         | 29                      | 2.250                 | 753          |
| 23.          | 29.585        | 27.464                  | 76         | 35         | 8.429                    | 8.429         | 2.945        | 0          | 27,67        | 0,307        | 0,30         | 90         | 46                      | 3.012                 | 1.091        |
| <b>Total</b> | <b>48.057</b> | <b>44.224</b>           | <b>128</b> | <b>50</b>  | <b>13.653</b>            | <b>13.653</b> | <b>4.579</b> | <b>0</b>   |              |              |              | <b>146</b> | <b>75</b>               | <b>5.262</b>          | <b>1.844</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Novales de Suelo Urbano No Consolidado**

condiciones de desarrollo del ámbito de SUNC Campo de Fútbol (U3.1)  
La parte central del núcleo de Novales, entre los arroyos de la Mina y de San Miguel, tiene una gran variedad tipológica de edificaciones. En la zona Norte existe una agrupación de viviendas tradicionales, en las que se mantiene la existencia de edificios residenciales con cuadras. Los vias internos son estrechos y apenas permiten el cruce de dos coches, teniendo en ocasiones que apartarse los peatones. En la zona situada al Sur, junto a la carretera autonómica CA-353, existe una mezcla de viviendas adosadas en hilera, con grandes fincas vinculadas a una casona. Algunas de estas fincas se han segregado y ha dado lugar al desarrollo de nuevas viviendas, colectivas en su mayor parte. En la zona cercana al arroyo de la Mina se han construido nuevas viviendas unifamiliares en grandes fincas, no existiendo, en general, una tipología predominante.

Entre estas parcelas han quedado sin desarrollarse dos zonas urbanas que se han unido para delimitar un nuevo sector de suelo urbano no consolidado. Uno de los dos espacios que conforman el ámbito colinda con la carretera autonómica, encontrándose el resto rodeado de parcelas edificadas, existiendo un pequeño vial al Norte. El otro espacio limita con el vial arterial que une Novales con Cigüenza y que es el que divide en dos este sector. Limita, además de con el vial arterial, con parte del arroyo de la Mina y, principalmente, con el campo de fútbol municipal. Un vial estrecho conecta, por una parte, con el vial de acceso al campo de fútbol y, por otra, con el vial arterial.

Todo este suelo está en las Normas Subsidiarias vigentes clasificado como urbano. Con el desarrollo de este ámbito se va a mejorar el vial interno de Novales, principalmente el vial arterial Norte-Sur, que divide el sector en dos y que será ensanchado. Además de este vial, se mejorará otro ya existente, transversal al anterior, que prolongue el situado al Suroeste del ámbito, donde conecta con el acceso al campo de fútbol, que atraviese la parte Este del sector, logrando una mejora en el tráfico interno, alejando los movimientos de la calle principal del núcleo, que es la CA-353. Además de este vial, se van a lograr unas cesiones de espacios libres y equipamientos en la zona cercana al campo de fútbol, integrando la zona del arroyo y el campo de fútbol con el barrio. El equipamiento se ubicará al Suroeste del ámbito complementando el campo de fútbol.

La red principal de abastecimiento de Novales discurre bajo la carretera autonómica CA-353. De ella salen dos ramales hacia el ámbito, uno de ellos, por el Oeste, llega hasta el campo de fútbol. El otro, desde el Este, atraviesa el sector para dar servicio al barrio del Norte. Ambos ramales serán disociados bajo los vias y darán servicio al ámbito, consiguiendo mallar la red al unísono. La depuradora de Novales se localiza junto al arroyo de San Miguel y de ella se bombeará al desbaste de Cigüenza, que en un futuro conectará con la depuradora municipal de Toñanes. A la depuradora de Novales conecta el colector que discurre bajo la carretera autonómica. El barrio situado al Norte está conectado a la red de evacuación de fecales del barrio de Ronad, que desagua en el desbaste de Cigüenza, por lo que los nuevos desarrollos podrán conectarse a uno u otro colector para realizar sus vertidos. Dos de las líneas principales de media tensión que atraviesan el municipio de Este a Oeste. Se unen mediante un ramal que pasa al Este del ámbito, que conecta con un transformador aéreo situado al Norte del sector, existiendo otro al Sur, al otro lado de la carretera.

Como tipología edificatoria se propone la vivienda unifamiliar en la parte Oeste y la colectiva, con una proporción de vivienda protegida, en la parte Este del sector, de tal forma que las zonas periféricas del núcleo tengan una disposición laxa, y las céntricas, aumenten la compactación, con el fin de optimizar las dotaciones de esta parte del núcleo. Se ha localizado una construcción existente al Sur del ámbito que está fuera de ordenación expresa al no ser compatible, ni con el uso, ni con la tipología propuesta.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomo III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** 'Clasificación y régimen del suelo'

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la red viaria y de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito discontinuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tipología propuesta, diferenciando los usos residenciales.

**Vinculaciones con otros instrumentos:** NO

**Pisos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento que atraviesa el ámbito deberá reconstruirse bajo los nuevos vias, de tal forma que se materialice un anillo con la que entra hacia el campo de fútbol, que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre bajo la carretera autonómica CA-353 y bajo el vial arterial que divide el sector, pudiendo conectar con ambas redes en atención a lo que estime la empresa encargada de la gestión del servicio. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de pluviales deberá ser independiente de la red de evacuación de fecales, pudiendo desaguar en los cursos de agua cercanos o en la red de pluviales municipal más cercana.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

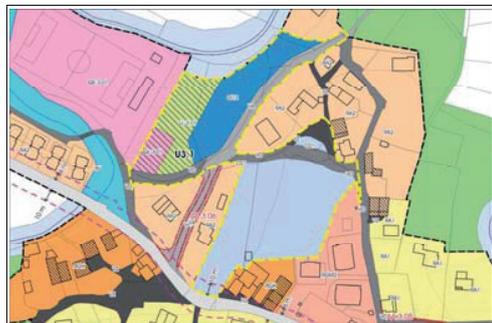
Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes

| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1.874.081   | 0,0308                                       | 57.729                              |

Coste de adquisición y urbanización de las actuaciones aisladas vinculadas al ámbito

| Código  | Superficie | Sup. Pública | Coste terreno (€) | Coste urbanización (€) | Coste total (€) |
|---------|------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| AA.3.06 | 549        | 0            | 16.458            | 49.710                 | 66.176          |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR U3.1



| IDENTIFICACIÓN |                 |               |         |
|----------------|-----------------|---------------|---------|
| Sector         | U3.1            | Núcleo        | Novales |
| Nombre         | Campo de Fútbol | Clasificación | SUNC    |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN  |  |
|-------------|--|---------------|--|
| No iniciada |  | 2º Cuinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLECE LA MEMORIA AMBIENTAL**  
Las Medidas de Prevención y Control Ambiental establecidas en la Evaluación Ambiental del PCU, así como las determinaciones de la Memoria Ambiental de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones. Dada la proximidad del sector a zonas humedales el desarrollo del sector deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico con carácter previo a su aprobación.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |           |        |         |
|-----------------------------|--------|----------|-----------|--------|---------|
| Superficie total del sector |        | Ciudades | Vías(m2a) | E(m2a) | Ea(m2a) |
| Superficie total (m2a)      | 18.472 |          | 3.756     | 2.250  | 753     |
| Superficie computable (m2a) | 16.740 |          | General   |        |         |

| SUELO PRIVADO |                       |     |                                |             |              |                    |        |       |
|---------------|-----------------------|-----|--------------------------------|-------------|--------------|--------------------|--------|-------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Edificabilidad lucrativa (m2a) |             | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |        |       |
|               | Total                 | VPO | Total                          | Residencial | VPO          | No Resid.          |        |       |
| O12           | 7                     | 0   | 1.138                          | 1.138       | 0            | 0,9589             | 1,091  |       |
| O21           | 45                    | 18  | 4.086                          | 4.086       | 1.634        | 0                  | 0,9636 | 3,937 |
| Total privado | 52                    | 18  | 5.224                          | 5.224       | 1.634        | 0                  |        | 5,028 |

| Aprovechamiento del suelo privado |             | Reporte de aprovechamiento         |       |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|-------|
| Uso predominante                  | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 4.274 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2a)   | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 754   |
| Densidad bruta (viv/Ha)           | 31,03       | Coef. edif. bruta (m2a/m2a)        | 0,312 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES    |           |          |         |
|---------------------------------------|-----------|----------|---------|
|                                       | Requerido | Estándar | Balanza |
| Espacios libres A.40.1 LS (m2a)       | 2.250     | 1.676    | 574     |
| Equipamientos A.40.2 LS (m2a)         | 753       | 627      | 127     |
| Densidad bruta A.38.2 LS (viv/Ha)     | 31,03     | 50       | 19      |
| Coef. edif. bruta A.38.2 LS (m2a/m2a) | 0,3117    | 0,5000   | 0,1883  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: AA.3.06

Accesibilidad: El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

Aparcamiento: El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

Régimen de la VPO: Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)

**Condicionantes sectoriales**  
Caracteres Autonómicos  
Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC)

Resistencia: La construcción situada al Sur del ámbito se encuentra en fuera de ordenación expresa por no ser compatible con la tipología y uso propuestos.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Novales de Suelo Urbanizable Delimitado**

**condiciones de desarrollo del ámbito de SUD Hondal (Z3.1)**

El casco histórico de Novales se extiende desde el ayuntamiento hasta la iglesia de Santa María la Mayor de Novales. Se caracteriza por una tipología de vivienda unifamiliar aislada, formando corraliega o en hilera, con parcela privada vinculada, habitualmente destinada al cultivo del linón.

El ámbito de suelo urbanizable del Hondal se sitúa al Este de la iglesia, y llega hasta el cementerio, envolviendo a este equipamiento y al hotel situado junto a él. Comprende terrenos clasificados hoy por la Normas Subsidiarias, en parte, como suelo urbano, siendo el resto suelo rústico ordinario.

El desarrollo de este sector va a permitir una mejora en la red vial interna del núcleo, ya que se ampliarán los vales existentes para dar cabida al tráfico generado por las nuevas edificaciones. Además, se creará un nuevo vial Este-Oeste. Se van a obtener dos grupos de cesiones importantes para el núcleo: una de ellas junto a la iglesia, donde se cederá un espacio libre público. La otra, junto al cementerio, donde se ampliará este equipamiento y se crearán dos espacios libres en torno al mismo.

Junto al sector discurren dos canalizaciones de la red de abastecimiento de agua potable: una de ellas junto a la carretera autonómica CA-353 y la otra bajo las calles centrales del núcleo, pasando junto a la iglesia y discuyendo bajo el vial perimetral del Sur del ámbito, llegando hasta el cementerio donde se divide en tres ramales que abastecen a las edificaciones de la zona. Al desarrollar este sector se creará la malla bajo el nuevo vial Este-Oeste, logrando abastecer a todos los nuevos desarrollos. La red de evacuación de fecales parte desde la zona del cementerio y el hotel, para discuir hacia el arroyo que desciende de la ermita de San Millán, y de ahí continuar hacia el casco histórico, que atraviesa para llegar hasta la depuradora. La línea de media tensión que une Ciudad con Cábrces tiene un ramal que abastece al centro de transformación de La Calderera, situado al Noreste del ámbito, si bien las viviendas de la zona se encuentran abastecidas principalmente por la red que conecta con los centros de transformación del casco de Novales.

La tipología definida para este sector es variada. En la parcela situada al Este del cementerio se ha propuesto la tipología de vivienda unifamiliar aislada de similares características a las existentes en la zona. En las parcelas del ámbito situadas al Sur y al Oeste del cementerio se propone vivienda agrupada con una proporción de viviendas protegidas. En el resto del sector se propone la tipología de vivienda unifamiliar pareada, abarcando con esto un rango de ofertas interesante.

Las viviendas preexistentes se consideran compatibles con el viario, tipología y uso propuestos.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomo III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo".

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tipología propuesta, diferenciando los usos residenciales.

**Vinculaciones con otros instrumentos:** NO

**Pizos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento que discurre junto al ámbito deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice un anillo con la que da servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre junto al sector por el Sur para atravesar el núcleo hasta la depuradora. Existe otro ramal que se une al anterior en la zona de la iglesia, fuera del ámbito. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supereditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de pluviales deberá ser independiente de la red de evacuación de fecales, pudiendo desaguar en los cursos de agua cercanos o en la red de pluviales municipal más cercana. Con autorización expresa de la CHC.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes

| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1.874,08€   | <b>0,0505</b>                                | 94,59€                              |

Coste de adquisición y urbanización de las actuaciones aisladas vinculadas al ámbito

| Código  | Superficie | Sup. Pública | Coste terreno (€) | Coste urbanización (€) | Coste total (€) |
|---------|------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| AA.3.07 | 527        | 207          | 9.604             | 47.744                 | 57.348          |
| AA.3.08 | 236        | 145          | 2.734             | 21.386                 | 24.120          |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR Z3.1



| IDENTIFICACIÓN |        |               |         |
|----------------|--------|---------------|---------|
| Sector         | Z3.1   | Núcleo        | Novales |
| Nombre         | Hondal | Clasificación | SUD     |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 3ºQuinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLECE LA MEMORIA AMBIENTAL**

Las **Medidas de Prevención y Control Ambiental** establecidas en la Evaluación Ambiental del PCU, así como las determinaciones de la **Memoria Ambiental** de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

| SUPERFICIE DEL SECTOR                   |        |           |                        |                    |
|---|--------|-----------|------------------------|--------------------|
| Superficie total del sector             |        |           |                        |                    |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )      | 29.580 | Cesiones: | Vario(m <sup>2</sup> ) | E(m <sup>2</sup> ) |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> ) | 27.864 | Local     | 6.511                  | 3.012              |
|   |        | General   |                        | 1.091              |

| SUELO PRIVADO |                       |     |                                      |             |       |              |                    |
|---------------|-----------------------|-----|--------------------------------------|-------------|-------|--------------|--------------------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Eficacia lucrativa (m <sup>2</sup> ) |             |       | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |
|               | Total                 | VPO | Total                                | Residencial | VPO   |              |                    |
| O11           | 9                     | 0   | 1.633                                | 1.633       | 0     | 0            | 1.000              |
| O12           | 12                    | 0   | 1.887                                | 1.887       | 0     | 0            | 0,9589             |
| O22           | 55                    | 32  | 4.908                                | 4.908       | 2.945 | 0            | 0,9772             |
| Total privado | 76                    | 32  | 8.429                                | 8.429       | 2.945 | 0            | 8,239              |

| Aprovechamiento del suelo privado           |             | Reporte de aprovechamiento                          |       |
|---|-------------|---|-------|
| Uso predominante                            | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp)                  | 7,003 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m <sup>2</sup> ) | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)                     | 1,236 |
| Densidad bruta (vivi/m <sup>2</sup> )       | 27,67       | Coef. edif. bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,307 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES                            |           |          |         |
|---|-----------|----------|---------|
|   | Requerido | Estándar | Balanza |
| Espacios libres A 40,1 LS (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )   | 3,012     | 2,746    | 266     |
| Equipamientos A 40,2 LS (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )     | 1,091     | 1,011    | 79      |
| Densidad bruta A 38,2 LS (vivi/m <sup>2</sup> )               | 27,67     | 50       | 22      |
| Coef. edif. bruta A 38,2 LS (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,3069    | 0,5000   | 0,1931  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: AA.3.07 y AA.3.08

**Accesibilidad:** El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

**Régimen de la VPO:** Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)

**Aparcamiento:** El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Condicionantes sectoriales**

- Carreteras Autonómicas
- Confederación Hidrográfica del Cantáblico (CHC)
- Patrimonio Cultural (Bien Inventarioado: Iglesia Santa María la Mayor de Novales, BOC 12-09-2001)
- Salud Pública

**Residenciales:** Las viviendas preexistentes se consideran compatibles con el viario, tipología y uso propuestos

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Cigüenza

Al Norte de Novales, junto al punto en el que los arroyos de la Mina y San Miguel se unen para formar el arroyo de la Presa, se ubica el núcleo de Cigüenza, uno de los menos poblados, junto a Toñanes y La Busta. Al igual que estos dos últimos, conserva la tipología tradicional del asentamiento, predominando la vivienda unifamiliar aislada con parcela privada de grandes dimensiones, en combinación con viviendas adosadas.

El pueblo se sitúa en la zona llana, junto a las elevaciones que lo protegen, al igual que ocurre con Novales, de los vientos del Norte, y crean el microclima que caracteriza a estos dos núcleos del municipio. El resto del territorio de Cigüenza queda libre de edificaciones, salvo alguna construida recientemente en el suelo rústico, y está destinado al cultivo. En este núcleo no se han definido ámbitos de desarrollo, encontrándose el suelo urbano consolidado.

La trama viaria que sustenta el poblamiento es sencilla, apoyándose en el vial arterial que comunica con Novales, a través del barrio de Ronad, por un lado, y del otro por La Ceña. En este vial, dentro ya del núcleo, nacen y vuelven a él dos viales anulares, con los que se completa la trama y se estructura el suelo urbano consolidado. La red de comunicación con el resto de núcleos del municipio se reduce a los dos viales arteriales que comunican con Novales, continuación el uno del otro, y otro vial que, a través del suelo rústico, y atravesando la mies de Cigüenza, conecta con la carretera autonómica CA-352 en el alto de San Martín. Esta carretera es la que une Novales con Cabredondo y con el enlace de la CA-131.

Junto al pueblo de Cigüenza discurren las conducciones de abastecimiento y de saneamiento que conectan Novales con Toñanes, por el Oeste, y Oreña, por el Este, lo que permite que Cigüenza disponga de todas las infraestructuras necesarias para dar servicio a sus habitantes. En el caso del abastecimiento, las conexiones del Plan Alfaz con Toñanes y Oreña se bifurcan al Norte del pueblo, disponiendo el depósito de Cigüenza de un bombeo para alimentar al depósito de San Martín, que suministra a Oreña. En un futuro está prevista la conexión del Plan Alfaz con el Buco Costero de la Autovía del Agua, al Norte de Cigüenza.

En el caso del saneamiento, se dispone de una cámara de desbaste situada junto al arroyo, poco después de la unión del de la Mina y San Miguel. En este cauce desaguan los vertidos de Cigüenza y del barrio de Ronad, estando en construcción actualmente la conexión de la depuradora de La Ceña con este desbaste, para continuar con un colector hasta la nueva depuradora de Toñanes, que dará servicio a todos los núcleos del Norte de Alfaz de Lloredo.

La línea eléctrica de media tensión que discurre Este Oeste desde Ciudad hasta Cóbrecos, atraviesa la mies de Cigüenza, por el Sur del núcleo, disponiendo de dos centros de transformación uno junto al depósito y el otro al Sur de la Iglesia.



Dentro de la malla urbana de Cigüenza, apenas existen lugares públicos más allá de los ensanchamientos de los viales. No obstante, dispone de un pequeño espacio libre a la entrada del núcleo desde el barrio de Ronad, de Novales, al Norte del arroyo San Miguel, estando al Sur del mismo la iglesia barroca de San Martín, que está rodeada de una gran parcela en la que se sitúa el cementerio. Se ha propuesto una actuación aislada consistente en la obtención de la parcela intermedia, entre el espacio libre existente y la parcela de la iglesia, para lograr una continuidad de espacios libres en un entorno de gran interés. Además, se completa esta obtención de espacios públicos con la formación de un parque público en una parcela de la Junta Vecinal situada más al Sur, en el camino que une Cigüenza con Novales.

#### actuaciones aisladas en Cigüenza

En Cigüenza no se ha definido ningún sector de suelo urbano no consolidado ni de suelo urbanizable, por lo que las actuaciones aisladas que se proponen no están vinculadas al desarrollo de ningún ámbito, siendo actuaciones conducentes a la obtención de espacios públicos, de las que adolece el núcleo de Cigüenza. Se proponen dos, y, en ambos casos, se encuentran en suelo rústico.

#### actuaciones aisladas no vinculadas a los ámbitos

##### AA.4.01 - AA.4.02

Estas dos actuaciones aisladas que se proponen en el núcleo de Cigüenza consisten en la obtención de sendas parcelas de suelo rústico, que permitan, por una parte (AA.4.01), la ampliación y unión de los espacios públicos existentes, que son la Iglesia de San Martín y el parque de Cigüenza, creando la continuidad entre ambos lugares y aumentando la oferta dotacional para la vecinos y para los visitantes, siendo este lugar de gran interés para los visitantes que llegan al municipio de Alfaz de Lloredo, debido a la monumentalidad del equipamiento, además de ser lugar de paso del Camino de Santiago. La parcela en la que se pretende actuar (AA.4.02) es propiedad de la Junta vecinal.



MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Oreña

Con una población superior a los ochocientos habitantes, Oreña es el núcleo más poblado del municipio. Se sitúa en la zona costera al Noreste del municipio, colindante con Santillana del Mar. Se asienta sobre la rasa litoral, relativamente plana, que ha sido el sustento de la actividad ganadera hasta hoy, actividad que sigue siendo importante en Alfaz de Lloredo, aunque ha perdido mucho peso frente a otros sectores productivos vinculados a los servicios y a la construcción.

La morfología del núcleo de Oreña es polinuclear. Se compone de ocho barrios diseminados por todo su territorio, en torno a los suelos más productivos, que han quedado libres de edificaciones, salvo los que eran atravesados por los caminos y carreteras que comunicaban con el resto de la región, en los que se produjeron los típicos asentamientos lineales vinculados a las vías de comunicación. Los más importantes, en cuanto a tamaño, se disponen a lo largo de la carretera autonómica CA-131, salvo Caboredondo, que se encuentra atravesado por la CA-920, de la que la CA-131 es variante, habiendo quedado la CA-920 como la calle principal del barrio y causa del desarrollo residencial del mismo. Estos barrios que pueblan los laterales de la carretera son, además de Caboredondo, San Roque y Valián. Encontrándose cercanos, pero sí haber sufrido su influencia directa, los de Padruno y Perelada al Sur y Carastada al Oeste. Bárcena y Toriente están más aislados y han mantenido su carácter tradicional, aunque sin quedar exentos de cierto desarrollo residencial moderno en los últimos años.

Caboredondo es el barrio más extenso de los que componen Oreña. Como se ha dicho anteriormente, tiene una morfología lineal, totalmente vinculada a la CA-920, que fue la vía de comunicación primordial del Núcleo, a través de la que se conectaba con Novales y Cóbrecos. Actualmente en desuso como vía de comunicación regional, se ha reconvertido en la calle principal, y de ella salen múltiples calles transversales que vuelven a ella cosiendo la trama urbana del barrio, que ha ido ensanchándose con los últimos desarrollos acontecidos desde principios de siglo.

Los espacios públicos de Caboredondo son escasos, siendo el más importante el situado en el centro del barrio, donde se localiza la ermita de San Bartolomé, junto a la que existe un parque público. Hay otro parque público en la entrada al barrio por el Este, cerca de San Roque.

Al Oeste de Caboredondo, y pasado el entace de la CA-131, se localiza un pequeño asentamiento rural: el barrio de Carastada, donde existían viviendas aisladas con cuadra de clara vocación ganadera, a las que se han añadido edificaciones residenciales aisladas. Carece de trama, conectando en la mayor parte de los casos directamente con la CA-131. Se trata de un asentamiento en suelo rústico.

Al Este de Caboredondo, atravesado por la CA-131, se encuentra San Roque. El germen del asentamiento se localiza junto a la CA-131, donde existen edificios residenciales de carácter tradicional, junto con las escuelas y la ermita del Sagrado Corazón. En torno a la zona más tradicional se han dado desarrollos de vivienda

desde casozas con grandes parcelas de vegetación monumental, pasando por viviendas unifamiliares aisladas provistas de parcela privada, a viviendas en hilera, con o sin parcela. También se puede encontrar dentro del suelo urbano establecimientos comerciales, de turismo activo y un gran número de alojamientos turísticos de todo tipo, como hoteles, casas rurales o posadas.

La trama viaria se caracteriza por su sección estrecha, siempre carente de espacio para el peatón. El barrio de Valián está comunicado con el de Bárcena, siendo el único acceso a ese barrio el existente a través de Valián. También se puede llegar hasta San Roque por los viales de concentración parcelaria que llegan a la zona de la bolera y de la ermita de San Pedro, donde se localiza el cruce para acceder a Toriente. El espacio público es escaso; más allá de la trama viaria, existen pequeños parques junto al arroyo de la Rogeria, donde también se encuentra la ermita de San Tito. Recientemente se ha reconvertido a espacio libre la antigua cantera de Valián, donde se han instalado barbacoas y mesas de merendero, así como un área de juego infantil. Está situada junto a la CA-131, al Este del barrio.

Al Norte de Valián se localiza el barrio de Bárcena, cuyo único acceso rodado se realiza desde la CA-131 atravesando Valián. La tipología de las edificaciones es tradicional, siendo lo más característico las viviendas adosadas formando hilera al borde de los caminos. También se pueden encontrar viviendas aisladas vinculadas a la ganadería con edificio para albergar ganado en la misma parcela. Recientemente se han construido viviendas aisladas para uso exclusivamente residencial, habiéndose terminado en los últimos años una urbanización de vivienda agrupada al Oeste del barrio, junto al parque de Bárcena. Este parque es uno de los pocos espacios públicos con los que cuenta el barrio. Está dotado de columpios y mesas. Queda atravesado por un camino peatonal, que cruza el arroyo con un puente por el que pasa el camino que lleva a la ermita de San Pedro, situada cerca de Bárcena, en una cota superior, no existiendo vial rodado para acceder a la ermita. Bárcena cuenta con una ermita dedicada a la Nuestra Señora de la Guía, emplazada, en suelo rústico, junto al arroyo, antes de acceder al barrio desde Valián. Otro espacio público del barrio, esta vez situado dentro de la trama urbana, es el lavadero y su entorno, reacondicionado como zona de reunión para los vecinos.

El barrio de Toriente es el que se sitúa más cerca de la costa, al Oeste del arroyo Rogeria. Su acceso se realiza a través de San Roque. En él predominaba la vivienda unifamiliar aislada con cuadra, claramente vinculada a los usos ganaderos, que aun hoy siguen existiendo en este barrio. En la zona Este se ha realizado recientemente una urbanización de viviendas unifamiliares pareadas de uso residencial. La malta viaria se basa fundamentalmente en el vial que da acceso al barrio, del que salen ramales que dan acceso a todas las edificaciones. Esta malta se ha ampliado y mejorado su sección gracias a los últimos desarrollos. También de época reciente es la urbanización de una parcela de la Junta Vecinal, con la que se ha dotado al barrio del único espacio público no viario: el parque de Toriente, además de crear un pequeño aparcamiento junto al mismo.

unifamiliar aislada y urbanizaciones de viviendas unifamiliares y agrupadas, formando uno de los barrios más poblados de Oreña, junto con Caboredondo y Valián.

Al Sur de Caboredondo y de la CA-131, a ambos lados del arroyo de la Pica, se asientan los barrios tradicionales de Perelada, al Este, y Padruno, al Oeste. Ambos conservan la tipología tradicional. En Padruno predomina la vivienda unifamiliar aislada con parcela privada y en Perelada, aunque también existen varios casos de vivienda unifamiliar aislada, predominan las edificaciones en hilera y la carreta al borde de los viales. Los dos barrios están conectados entre sí por dos viales: uno es arterial y el otro es distribuidor. Los dos superan el cauce del arroyo de la Pica mediante puentes estrechos, en los que no se pueden cruzar dos vehículos. La trama viaria interna es caótica, y ha surgido por la ampliación de los caminos originales empleados para el trasiego de animales. Los espacios públicos son pocos, más allá de los ensanches en el vial, como la placita de Perelada o el parque de Padruno. En Perelada se encuentra la ermita de Nuestra Señora de la Guía.



Valián se encuentra al Este del Núcleo de Oreña, es otro de los barrios influenciados por el paso de la CA-131, pero con un mayor desarrollo interno, si bien las calles principales parten de la carretera autonómica para atravesar el barrio y mallar toda la trama urbana. La mayor parte de Valián se localiza al Norte de la CA-131, existiendo un barrio, El Callejo, situado al Sur de la misma. Las tipologías existentes en el barrio son variadas,

#### ordenación de Oreña

Siete de los ocho barrios que componen el núcleo de Oreña disponen de una trama que se puede considerar como suelo urbano, siendo Carastada el único que no cumple con las condiciones para llegar a esto, debido a que se trata fundamentalmente de una agrupación de viviendas aisladas que no forman parte de una malta, sino que disponen de accesos independientes desde la vía de comunicación principal, no compartiendo ningún espacio público común. Carece además de red de evacuación.

El suelo urbano de Caboredondo se despliega a ambos lados de la carretera autonómica CA-920, que lo vertebraba de Este a Oeste, extendiéndose el suelo urbano desde el cruce con la CA-131, junto a San Roque, hasta el cruce con la misma vía de comunicación, en el entace con la CA-352. Este barrio se encuentra consolidado a ambos lados del vial principal, disponiendo de un desarrollo viario que se extiende hacia las mases de suelo rústico. No se propone ningún nuevo ámbito de reordenación o expansión. Sin embargo, Caboredondo adolece de falta de espacios públicos, por lo que se propone una actuación aislada que permita obtener una parcela situada junto a la CA-920, con la que dotar de un nuevo espacio libre a sus vecinos.

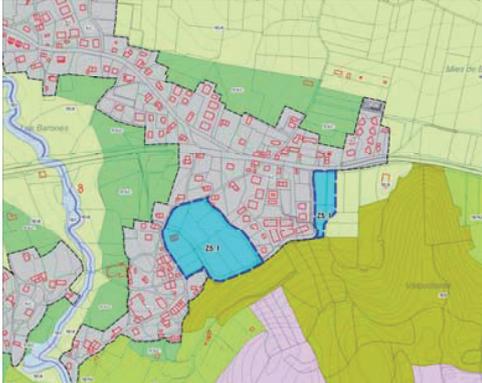
Padruno dispone de un suelo urbano compacto, que se encuentra consolidado. Lo vertebraba el vial arterial que permite su conexión con la CA-131 y que, además, permite llegar a Perelada. De este vial surgen otros de menor rango. Entre ellos, el vial distribuidor, que también permite la conexión con Perelada y en torno al cual también se conforma el suelo urbano de Padruno, los demás viales unen los principales, o directamente dan servicio a las viviendas existentes, cerrando la trama. No se ha propuesto para este barrio ningún nuevo ámbito ni actuación más allá de la caracterización del vial que permitirá su reacondicionamiento a los usos residenciales actuales predominantes.

Junto al barrio de Padruno, y al otro lado del arroyo de la Pica, se encuentra el barrio de Perelada. Dentro del suelo urbano de este barrio se pueden diferenciar dos grados de densidad en lo que a viviendas se refiere. En el centro se encuentra el núcleo más compacto, que está formado por las edificaciones adosadas, que se sitúan al borde de los caminos. Este núcleo se encuentra rodeado por otro suelo urbano, también consolidado y compuesto por un poblamiento más laxo, en el que la edificación característica es la vivienda aislada con parcela privada. Todo este suelo se encuentra apoyado en una red viaria de diverso rango, siendo el eje principal el vial arterial que nace y vuelve sobre la CA-131, atravesando los barrios de San Roque, Perelada y Padruno. A su paso por Perelada, de este vial se descuelgan otros, distribuidores y de acceso, que consiguen coser una red interna, caracterizada por su escasa sección, pero que comunica eficazmente todas las edificaciones del barrio.

Al Este de Caboredondo y de Perelada, atravesado por la carretera autonómica CA-131, se encuentra San Roque. Su suelo urbano queda estructurado en la zona Norte por la propia carretera autonómica, con accesos en este tramo que hace las veces de calle principal del barrio, y por la transversal que entra hacia la ermita

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

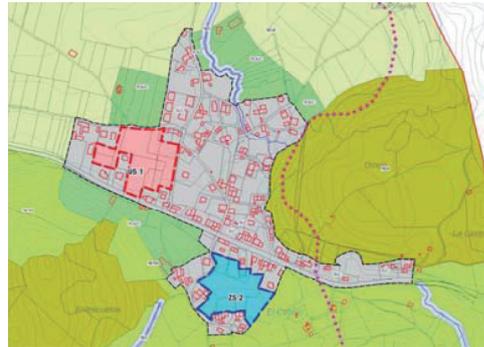
del Sagrado Corazón. Es al Norte de la carretera autonómica donde se sitúan todas las dotaciones del barrio: religiosas, educativas y deportivas. La parte Sur queda estructurada por los viales que se desuelgan de la CA-131 y, en menor parte, por la propia carretera autonómica. Estos viales, que entran hacia el Sur, son cuatro: dos arteriales que se unen dentro del barrio para formar uno sólo, que es el que luego atraviesa los barrios de Perelada y Padruno, y otros dos distribuidores, que unen el centro del barrio con la CA-131. El situado más al Oeste dispone de una sección muy estrecha y no se encuentra pavimentada adecuadamente para soportar un tráfico de vehículos constante, por lo que deberá ser acondicionado. Atraviesa el suelo rústico que separa la zona interna del barrio de la carretera autonómica. El otro vial distribuidor, situado al Este, llega actualmente hasta una urbanización de vivienda agrupada de reciente construcción. Se trata de un vial de sección amplia, que permite el tráfico de acceso a esta zona de alta densidad de viviendas.



Entre los dos viales arteriales y el vial distribuidor se articula todo el suelo urbano de la parte Sur del barrio de San Roque, quedando una zona interior al núcleo que, según el informe de la DGU de 2012, no cuentan con las condiciones para ser suelo urbano y se ha incorporado a la delimitación de un ámbito de suelo urbanizable (Z5.1), junto con los terrenos situados al Este del vial distribuidor que da acceso a las viviendas de

protección pública recientemente ejecutadas. Gracias a su desarrollo se va a poder cerrar la malla viaria, además de dotar a esta zona de los espacios públicos que no tiene. Concretamente se propone dentro del sector un espacio libre en la zona Este y un espacio libre junto a un nuevo equipamiento, en la zona Oeste, al borde del vial arterial.

Vialán es el más compacto de los tres barrios más extensos y poblados de Oreña. Aunque su suelo urbano se apoya en gran medida en la infraestructura viaria regional, como ocurre con Caboredondo y San Roque, dispone de una malla viaria interna más densa que estos otros dos. La carretera autonómica lo divide en dos partes. La situada al Sur es la de menores dimensiones: se trata del barrio de El Callejo, cuyo suelo urbano queda estructurado por la CA-131 y por el vial que lo envuelve perimetralmente, dejando un área interna que, según el mencionado informe de la DGU, no cumplen con las condiciones para ser integrado en el suelo urbano, habiéndose delimitado un ámbito de suelo urbanizable (Z5.2), que permitirá ampliar el viario existente, mejorando los accesos al barrio y, a nivel de viario, mallará la red. Además se conseguirá dotar a esta zona de espacios públicos cercanos.



Al Norte de la carretera autonómica se extiende la mayor parte del suelo urbano de Vialán. Este suelo urbano se apoya, además de en la carretera, en los viales que salen de ella hacia el Norte. Uno de estos viales está

considerado como arterial. Es el que continúa hacia Bárcena, y que, junto a las escuelas, se cruza con otro de igual rango que viene de San Roque, cerrando la trama urbana de la zona Oeste del barrio. Los otros dos, que se adelantan en el barrio partiendo de la carretera autonómica, son consideradas distribuidores. Disponen de menor sección e importancia, pero vertebran igualmente el suelo urbano. De estos, a su vez, salen viales que permiten acceder a viviendas y demás usos con que cuenta el barrio: espacios libres, equipamientos y usos productivos terciarios. Por el Este el suelo urbano queda limitado por la elevación rocosa que bordea el arroyo de la Rogeja. Por el Oeste llega hasta las últimas viviendas, en la zona cercana a la carretera existe un uso productivo, orientado al turismo activo, que es el que cierra la trama, siendo, por lo general, la zona donde acaban las últimas viviendas donde se cierra el suelo urbano consolidado por el Norte. En el suelo rústico se asientan de forma dispersa una pequeña parte de las edificaciones del barrio.

Dentro de la parte Norte de Vialán, y al Oeste del vial arterial de acceso, se localiza una superficie no consolidada en la que se ha delimitado un sector de suelo urbano (U5.1) que, además de consolidar la trama urbana de Vialán, permitirá ampliar la dotación de equipamientos y la consecución de un nuevo espacio libre asociado al equipamiento existente y propuesto. Independientemente de las dotaciones, que se obtendrán mediante el desarrollo del sector comentado.

El suelo urbano de Bárcena se extiende desde la carretera que lo vertebran hacia el Norte, principalmente, excepto en la zona central donde se localizan las viviendas tradicionales en hilera. El desarrollo viario, a parte del arterial, es exclusivamente de acceso a las zonas de vivienda. Se distinguen tres zonas: la comentada de viviendas adosadas, la situada al Norte de esta, donde predomina la vivienda unifamiliar aislada, y las viviendas agrupadas desarrolladas en los últimos años al Oeste del barrio, junto al espacio libre. En Torrente el suelo urbano se desarrolla a ambos lados del vial arterial que constituye su principal acceso. Este vial se divide en otros tres de menor rango que sustentan el suelo urbano interno del barrio.

#### actuaciones aisladas en Oreña

En total en el núcleo de Oreña hay siete actuaciones aisladas: tres en suelo rústico y cuatro en suelo urbano consolidado. Las vinculadas a los ámbitos de desarrollo consisten en la construcción de viales que den continuidad a los propuestos en los propios ámbitos, mejorando de esta forma la red interna del núcleo, y en el caso de las no vinculadas al desarrollo de ámbitos, tratan de conseguir mejorar las dotaciones y los servicios de Oreña.

#### actuaciones aisladas no vinculadas a los ámbitos

##### AA.5.01

Dentro del barrio de Caboredondo apenas existen espacios públicos más allá del parque y de la ermita de San Bartolomé. Con esta actuación aislada se propone la adquisición de una parcela urbana situada junto a la carretera autonómica CA-920, en la que constituir un nuevo espacio libre de uso público que mejore las condiciones de habitabilidad del barrio.



##### AA.5.02 y AA.5.03

Con motivo de la construcción de una nueva urbanización en San Roque se ha reubicado un antiguo equipamiento deportivo existente, transformándolo en una boletería cubierta que se encuentra mal comunicada con el resto de Oreña, incluso con el barrio de San Roque, ya que se accede a ella a través del viario interno de la urbanización residencial. Mediante estas dos actuaciones aisladas se pretende unir este equipamiento existente con los barrios de Vialán y San Roque, además de comunicar ambos barrios de forma directa y sin necesidad de circular por la carretera autonómica que soporta un tráfico importante, especialmente en la época estival.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**actuaciones aisladas vinculadas a los ámbitos**

**AA.5.04**

Con el desarrollo del sector Z5.1 se va a conseguir, entre otras cosas, la mejora de la red vial interna, conectando el vial de acceso a San Roque, situado al Este, con el vial arterial que une San Roque, Perelada y Padrino, en la zona centro del barrio. Para ello es necesario ejecutar esta actuación aislada que da continuidad al viario existente a través del suelo rústico, para conectarlo con el nuevo viario propuesto en el ámbito de desarrollo.



**AA.5.05**

En este caso la actuación aislada también afecta al viario interno de Oreña, concretamente en la parte Norte de Vialán. Se trata de ampliar la sección del vial arterial de acceso desde la CA-131, de forma que se asegure el buen funcionamiento de la sección vial propuesta hasta el ámbito de desarrollo U5.1, a partir del cual se realizará la ampliación de sección de forma interna al propio sector.



**AA.5.06 - AA.5.07**

Se trata de dos actuaciones aisladas vinculadas al desarrollo del sector de suelo urbanizable Z5.2, en la parte Sur de Vialán. Una de ellas consiste en mejorar el acceso a esta zona del barrio desde la CA-131, ampliando los radios de giro de la entrada y ensanchando el tramo previo a la delimitación del ámbito, a partir del cual se ejecutará la ampliación de la sección hacia el interior del sector. Por otra parte, se plantea un nuevo espacio libre que aumente las dotaciones del barrio y conecte el espacio libre propuesto dentro del ámbito con el resto del barrio de El Callejo, principalmente con las viviendas situadas junto a la carretera autonómica, que se encuentran volcadas hacia la carretera, y así, de esta manera, podrán acceder directamente al espacio libre y al equipamiento sin necesidad de recorrer parte de la carretera.



Cuadro - resumen de aprovechamiento del PGOU, Núcleo de Oreña

| Sector       | Sup. Total    | Sup. total computable | Nº-Vivi    | VPO estim | Eficacidad Lucrativa |               |              |            | Dens. Bruta | C. edif. Bruta | Aprov. Medio | Aparcamientos |            | Espacios Libres Locales |              | Equipamientos Locales |         |
|--------------|---------------|-----------------------|------------|-----------|----------------------|---------------|--------------|------------|-------------|----------------|--------------|---------------|------------|-------------------------|--------------|-----------------------|---------|
|              |               |                       |            |           | Total                | Resid.        | VPO          | No Res.    |             |                |              | Total         | Público    | Total                   | Locales      | Total                 | Locales |
| U5.1         | 15.716        | 15.716                | 37         | 0         | 5.855                | 5.855         | 0            | 0          | 19,57       | 0,313          | 0,30         | 43            | 32         | 2.184                   | 745          |                       |         |
| Z5.1         | 34.864        | 34.437                | 100        | 52        | 10.580               | 10.165        | 4.725        | 414        | 29,04       | 0,307          | 0,30         | 112           | 57         | 3.494                   | 1.230        |                       |         |
| Z5.2         | 15.844        | 15.844                | 31         | 0         | 4.957                | 4.957         | 0            | 0          | 19,57       | 0,313          | 0,30         | 53            | 27         | 1.884                   | 1.067        |                       |         |
| <b>Total</b> | <b>66.424</b> | <b>66.997</b>         | <b>168</b> | <b>52</b> | <b>21.392</b>        | <b>20.978</b> | <b>4.725</b> | <b>414</b> |             |                |              | <b>228</b>    | <b>116</b> | <b>7.561</b>            | <b>3.042</b> |                       |         |

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Oreña de Suelo Urbano No Consolidado**  
**condiciones de desarrollo del ámbito de S.I.N.C. Vialón Norte (U.S.1)**

En la zona Oeste del barrio de Vialón predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada con parcela privada asociada. A medida que se avanza hacia el centro del barrio la tipología va siendo más variada. Por una parte, el frente que da a la carretera autonómica se densifica, apareciendo algunas viviendas adosadas, al igual que ocurre en la parte más central del barrio, entremezclándose con viviendas aisladas en grandes parcelas entre la carretera y esta parte central, al igual ocurre cuando se avanza hacia el Norte, que se reduce la densidad, siendo las parcelas privadas vinculadas a cada vivienda mayores.

El suelo que se delimita dentro de este sector de suelo urbano no consolidado se localiza al Oeste del vial arterial Norte Sur y entre la carretera autonómica y el otro vial arterial, en este caso Este Oeste que conecta con San Roque. Todo este suelo está calificado actualmente como urbano por las Normas Subsidiarias vigentes.

El desarrollo de este ámbito va permitir aumentar las dotaciones de Vialón, escasas en estos momentos. Concretamente se pretende la ampliación del suelo existente destinado a equipamiento. Junto a él se propone la obtención de un espacio libre de uso público que complemente los servicios que pueda ofrecer este equipamiento, dotando al barrio de un nuevo espacio de relación. En cuanto al vialito, se ampliará la sección de los viales arteriales que delimitan el sector además de crear un vialito interno local que deberá definir el Plan Parcial.

La red de abastecimiento de Oreña dispone de una conducción que une los barrios de Vialón y San Roque, comunicando las aguas del depósito de Vialón con las del Plan Altoz a través del depósito de San Martín. Esta conducción discurre en paralelo a la carretera autonómica CA-131, atravesando los terrenos delimitados en este ámbito. En cuanto a la red de evacuación de fecales, existe un colector que discurre bajo el vial arterial que delimita el sector por el Este, y que evacua en la depuradora de Vialón. Está prevista la conexión entre esta depuradora y la nueva depuradora de Toñanes, a través del futuro bombeo de Caboredondo. La línea de media tensión que abastece a Oreña atraviesa el barrio de Vialón y el sector delimitado, conectando con dos centros de transformación cercanos al ámbito, uno en el centro del barrio y otro en la zona de las mies.

La tipología que se propone para este sector es la de vivienda unifamiliar pareada, de características similares a la existente en esta parte del barrio.

No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo".

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la red viaria y de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tenencia de la propiedad.

**Vinculaciones con otros Instrumentos:** NO

**Plazos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento que discurre junto al ámbito deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice un anillo con la que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre junto al sector por el Este atravesando el núcleo hasta la depuradora, se deberá estudiar con la compañía gestora del servicio la conexión más adecuada. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de pluviales deberá ser independiente de la red de evacuación de fecales pudiendo desaguar en las cunetas de agua cercanas o en la red de pluviales municipal más cercana. Siempre que la CHC lo autorice.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

| Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito                      | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
| 1.874.081  | <b>0,0344</b>                                | 64.463                              |

**Coste de adquisición y urbanización de las actuaciones aisladas vinculadas al ámbito**

| Código  | Superficie | Sup. Pública | Coste terreno (€) | Coste urbanización (€) | Coste total (€) |
|---------|------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| AA.5.05 | 15         | 0            | 437               | 1.320                  | 1.758           |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR US.1



| SUPERFICIE DEL SECTOR                   |        |         |                       |
|---|--------|---------|-----------------------|
| Superficie total del sector             |        |         |                       |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )      | 18.716 | Casas:  | Vías(m <sup>2</sup> ) |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> ) | 18.716 | Local   | 339                   |
|   |        | General | 2.184                 |
|   |        |         | 745                   |

| SUELO PRIVADO |                       |     |   |             |     |              |                    |
|---------------|-----------------------|-----|---|-------------|-----|--------------|--------------------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Eficacia edificatoria (m <sup>2</sup> ) |             |     | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |
|               | Total                 | VPO | Total                                   | Residencial | VPO |              |                    |
| O12           | 37                    | 0   | 5.855                                   | 5.855       | 0   | 0            | 0,9589             |
|               |                       |     |   |             |     |              | 5,615              |
|               |                       |     |   |             |     |              |                    |
|               |                       |     |   |             |     |              |                    |
|               |                       |     |   |             |     |              |                    |
| Total privado | 37                    | 0   | 5.855                                   | 5.855       | 0   | 0            | 5,615              |

| Aprovechamiento del suelo privado           |             | Reporte de aprovechamiento                          |       |
|---|-------------|---|-------|
| Uso predominante                            | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp)                  | 4,772 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m <sup>2</sup> ) | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)                     | 842   |
| Densidad bruta (vivi/m <sup>2</sup> )       | 19,77       | Coef. edif. bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,313 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES                            |           |          |
|---|-----------|----------|
|   | Requerido | Excedido |
| Espacios libres A.40.1 LS (m <sup>2</sup> /a)                 | 2.184     | 312      |
| Equipamientos A.40.2 LS (m <sup>2</sup> /a)                   | 745       | 42       |
| Densidad bruta A.38.2 LS (vivi/m <sup>2</sup> )               | 19,77     | 30       |
| Coef. edif. bruta A.38.2 LS (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,3129    | 0,5000   |
|   |           | 0,1871   |

| CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: AA.5.05  |  |  |  |
| Accesibilidad: El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles                                      |  |  |  |
| Aparcamiento: El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001. |  |  |  |
| Régimen de la VPO: No prevista en este ámbito   |  |  |  |
| Condicionalistas sectoriales:<br>Carreteras Autonómicas   |  |  |  |
| Preexistencias: No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras.                                       |  |  |  |

| IDENTIFICACIÓN |              |               |          |
|----------------|--------------|---------------|----------|
| Sector         | US.1         | Núcleo        | Oreña    |
| Nombre         | Vialón Norte | Clasificación | S.I.N.C. |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 2ºQuinquenio |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLEZCA LA MEMORIA AMBIENTAL:**  
Las Medidas de Prevención y Control Ambiental establecidas en la Evaluación Ambiental del PCOU, así como las determinaciones de la Memoria Ambiental de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

**condiciones de desarrollo de los ámbitos de Oreoña de Suelo Urbanizable Delimitado**

**condiciones de desarrollo del ámbito de SUD San Roque (Z5.1)**

En el barrio de San Roque de Oreoña se han ejecutado en los últimos años viviendas de distinta tipología, destacando por su intensidad la reciente construcción de viviendas agrupadas en la zona Sur. Esta tipología agrupada se encuentra mezclada con viviendas unifamiliares aisladas de reciente construcción, todas ellas situadas al Sur de San Roque. En la zona Norte, aunque siempre al Sur de la carretera autonómica, al borde del viario arterial que da acceso al barrio de San Roque y continúa hacia Perelada y Puzosno, se localizan viviendas unifamiliares aisladas, tradicionales y modernas, que no siguen ninguna pauta del asentamiento, de modo que no se puede realmente establecer una tipología básica que caracterice esta parte del núcleo.

Es en esta zona donde se ha delimitado el sector de suelo urbanizable de San Roque, estando prácticamente todo el terreno sobre el que se define calificado actualmente como urbano según las Normas vigentes, excepto una pequeña parte, al Este, que se encuentra actualmente clasificada como suelo rústico. No obstante, según el informe de la DGIU de 2012, los terrenos incluidos en este ámbito no cumplen con las condiciones de suelo urbano.

Mediante el desarrollo de este ámbito se van a conseguir fundamentalmente dos cosas: dotar de equipamientos y espacios públicos a una parte del núcleo de Oreoña, concretamente a San Roque y Perelada, muy deficitaria de estos servicios; y mejorar considerablemente la red viaria interna. Como se ha comentado al principio, en este barrio se ha producido un crecimiento importante del número de viviendas. Como se ha comentado al principio, en este barrio se ha producido un crecimiento importante del número de viviendas. Como se ha comentado al principio, en este barrio se ha producido un crecimiento importante del número de viviendas. Como se ha comentado al principio, en este barrio se ha producido un crecimiento importante del número de viviendas.

Los espacios libres propuestos son dos: uno de ellos situado en la zona Este, al Sur del viario recién urbanizado, el otro en la zona Oeste, junto al viario arterial existente. Además al lado de este espacio libre, y también colindante con el viario arterial, se propone la ubicación de un equipamiento local.

La red de abastecimiento de San Roque se encuentra comunicada con prácticamente todos los barrios de Oreoña, a modo de núcleo de infraestructura, debido a su situación central dentro del núcleo, recibiendo los caudales del depósito de Viadón y del de San Martín, este último conectado al Plan Alto. La red de distribución bordea el ámbito delimitado por el Norte, en paralelo al viario arterial que une Perelada y San Roque. Por otra parte las nuevas promociones de vivienda agrupada conectan con la red de distribución bajo el viario recientemente urbanizado al Este del barrio. El desarrollo del sector logrará una red arbolada, que mejore el servicio interno del núcleo y abastezca a los nuevos desarrollos. En el caso de la red de evacuación de fecales, ocurre algo parecido, las canalizaciones bordean el ámbito por el viario arterial, extendiendo en este caso un ramal que atraviesa la parte Oeste del sector. La línea de media tensión de transporte de energía eléctrica, que discurre por el Norte del municipio, para abastecer básicamente a Oreoña, conecta con el centro de transformación situado junto al sector, al borde del viario arterial.

La tipología que se propone para este ámbito es variada. En las zonas situadas en los extremos Este y Oeste del sector se propone una tipología de vivienda unifamiliar. Para el resto del ámbito, situado todo él en la parte Oeste de la delimitación, se propone una tipología de vivienda agrupada, con un componente de vivienda de protección pública y de usos comerciales, que permitan compatibilizar esta zona compacta del núcleo mediante la mezcla de usos. La vivienda existente en la zona Oeste del ámbito se encuentra fuera de ordenación.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomo III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** 'Clasificación y régimen del suelo'.

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la red viaria y de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito discontinuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tipología propuesta, diferenciando los usos residenciales, y a la tenencia de la propiedad.

**Vinculaciones con otros instrumentos: NO**

**Pizos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

Se conectará a la red municipal de abastecimiento que discurre junto al ámbito, debiendo ubicarse las nuevas redes bajo los viarios, de tal forma que se materialice un ámbito con la que da servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre junto al sector por el Norte, existiendo un ramal inferior a la parte Oeste del sector, la solución se consensuará con la compañía gestora del servicio. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de lo establecido en la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de pluviales deberá ser independiente de la red de evacuación de fecales pudiendo desaguar en los cursos de agua cercanos o en la red de pluviales municipal más cercana. Con permiso de la CHC.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensuarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribuidora.

**Condiciones específicas**

Se estará a lo previsto en el régimen adicional establecido en la Normativa del PGOU.

**Cargas imputables al ámbito:**

| Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes               |  |                                     |                   |                 |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Infraestructuras de las que se beneficia el ámbito                                   | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |                   |                 |
| 1.874.081  | 0,0633                                       | 118.614                             |                   |                 |
| Coste de adquisición y urbanización de las actuaciones aisladas vinculadas al ámbito |  |                                     |                   |                 |
| Código   | Superficie                                   | Sup. Pública                        | Coste terreno (€) | Coste total (€) |
| AA.5.04  | 671  | 0                                   | 4.028             | 64.876          |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR Z5.1

| SUPERFICIE DEL SECTOR                   |        |          |                            |                      |
|---|--------|----------|----------------------------|----------------------|
| Superficie total del sector             |        |          |                            |                      |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )      | 34.864 | Casas:   | Vivienda (m <sup>2</sup> ) | EI (m <sup>2</sup> ) |
| Superficie computable (m <sup>2</sup> ) | 34.437 | Local:   | 3.494                      | 1.230                |
|   |        | General: |                            |                      |

| SUELO PRIVADO |                       |     |   |             |       |              |                    |
|---------------|-----------------------|-----|---|-------------|-------|--------------|--------------------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Eficacia edificatoria (m <sup>2</sup> ) |             |       | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |
|               | Total                 | VPO | Total                                   | Residencial | VPO   |              |                    |
| O11           | 5                     | 0   | 977                                     | 977         | 0     | 1,000        | 977                |
| O12           | 8                     | 0   | 1.314                                   | 1.314       | 0     | 0,9589       | 1.260              |
| O24           | 87                    | 52  | 8.289                                   | 7.874       | 4.725 | 414          | 8.094              |
| Total privado | 100                   | 52  | 10.580                                  | 10.165      | 4.725 | 414          | 10.331             |

| Aprovechamiento del suelo privado           |             | Reporte de aprovechamiento                          |       |
|---|-------------|---|-------|
| Uso predominante                            | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp)                  | 6.781 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m <sup>2</sup> ) | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)                     | 1.550 |
| Densidad bruta (vivi/m <sup>2</sup> )       | 29,04       | Coef. edif. bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,307 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES                            |        |          |        |
|---|--------|----------|--------|
| Espacios libres A.40.1 IS (m <sup>2</sup> )                   | 3.494  | Estándar | 3.444  |
| Equipamientos A.40.2 IS (m <sup>2</sup> )                     | 1.230  |          | 1.220  |
| Densidad bruta A.38.2 IS (vivi/m <sup>2</sup> )               | 29,04  |          | 50     |
| Coef. edif. bruta A.38.2 IS (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,3072 |          | 0,5000 |
|   |        |          | 0,1928 |

| CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Accesibilidad: El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles                                      |  |  |  |
| Aparcamiento: El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001. |  |  |  |
| Régimen de la VPO: Se repartirá conforme establezca la legislación (art. 40 bis de la Ley de Cantabria 2/2001)              |  |  |  |
| Condiciones sectoriales<br>Carteras Autonómicas   |  |  |  |
| Preexistencias: La vivienda existente en la zona Oeste del ámbito se encuentra fuera de ordenación                          |  |  |  |

| IDENTIFICACIÓN |           |               |        |
|----------------|-----------|---------------|--------|
| Sector         | Z5.1      | Núcleo        | Oreoña |
| Nombre         | San Roque | Clasificación | SUD    |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN |  |
|-------------|--|--------------|--|
| No iniciada |  | 1º Quintenio |  |

CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLECE LA MEMORIA AMBIENTAL

Las Medidas de Prevención y Control Ambiental establecidas en la Evaluación Ambiental del PGOU, así como las determinaciones de la Memoria Ambiental de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un estudio de integración paisajística con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el posible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**condiciones de desarrollo del ámbito de SUD Villán Sur (Z5.2)**

En el barrio de Villán, al Sur de la carretera autonómica CA-131, por su ubicación respecto a las vías de comunicación, y por la tipología de sus edificaciones, se pueden distinguir dos zonas. Por una parte, están las viviendas que dan al frente de la carretera autonómica, en las que predomina la vivienda unifamiliar con adosados puntuales, existiendo diversos usos, residenciales y comerciales. De otra parte, está la zona interior, donde se reconocen dos concentraciones compactas de viviendas, todas ellas adosadas.

El sector delimitado queda situado entre ambas zonas, la interior y la que hace frente al viario principal. Este suelo está clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias que se revisan, sin embargo, según el Informe de la DGSU de 2012 no cuenta con las condiciones para ser urbano, por ello se ha delimitado un sector de suelo urbanizable. Su desarrollo posibilitará la obtención de terrenos en los que ubicar un nuevo equipamiento local y un espacio libre de uso público que conectará con el frente viario a través de una actuación aislada, en suelo urbano consolidado, con la que se materializará un espacio libre que amplíe el que se propone en este sector. Además, se conseguirá ampliar la sección del viario interno existente y se creará un viario local nuevo que debe ser definido en el Plan Parcial.

La red de abastecimiento que comunica los depósitos de Villán y de San Martín para abastecer a todos los barrios de Oreña, discurre en paralelo a la carretera autonómica, junto al ámbito. De ella sale un ramal hacia el Sur que da servicio a las viviendas situadas en esta parte del barrio, atravesando los terrenos delimitados por el sector. Estas viviendas también se encuentran conectadas al sistema de evacuación de fecales, que discurre bajo el vial existente, atravesando la carretera autonómica para conectar con el colector que llega hasta la depuradora. La línea eléctrica de media tensión que abastece Oreña dispone de un centro de transformación situado al Este del sector.

La tipología que se propone en este ámbito es la de vivienda unifamiliar pareada, que es acorde con las tipologías existentes en el frente de la carretera y al Sur del barrio, de tal forma que quedará debidamente insertada en la realidad del barrio.

No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras.

**Regulación normativa**

Con independencia de lo indicado en la ficha, será de aplicación todo lo establecido en el **tomos III** (Normativa) y más específicamente lo contenido en el **título IV** "Clasificación y régimen del suelo".

**Ordenación Detallada**

El sector carece de ordenación detallada, sin perjuicio del carácter vinculante de la red viaria y de la ubicación de los espacios libres y equipamientos locales que figuran en los planos de ordenación. Eventualmente cabe la reordenación mediante Plan Parcial.

**Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación**

Ámbito continuo que puede dividirse en unidades de actuación atendiendo a la tenencia de la propiedad.

**Vinculaciones con otros Instrumentos:** NO

**Prazos máximos:** De acuerdo con el Programa de Actuación Vigente.

**Gestión del sector**

Independientemente de la división en unidades, el Proyecto de Urbanización será único para el total del ámbito.

**Infraestructuras**

**Abastecimiento de agua**

La red municipal de abastecimiento que discurre junto al ámbito y que lo atraviesa deberá reconducirse bajo los nuevos viales, de tal forma que se materialice una red mallada con la que de servicio a los nuevos desarrollos y al resto del barrio.

**Evacuación de fecales**

La red municipal de evacuación de aguas fecales discurre junto al sector por el Oeste, atraviesa la carretera y conecta con la red del resto del barrio de Villán para desaguar en la depuradora. En todo caso el desarrollo del ámbito queda supeditado al cumplimiento de la Resolución del organismo de cuenca, con fecha 9 de febrero de 2011, de vertidos.

**Evacuación de pluviales**

La red de evacuación de pluviales deberá ser independiente de la red de evacuación de fecales pudiendo desaguar en los cursos de agua cercanos o en la red de pluviales municipal más cercana.

**Energía**

La solución concreta de la red de suministro eléctrico deberá consensarse en el momento de la ejecución a través del preceptivo informe de suministro de la compañía distribidora.

**Cargas imputables al ámbito:**

Contribución del ámbito a la mejora de las infraestructuras existentes

| Infraestructuras de la que se beneficia el ámbito | Coefficiente de participación sobre el total | Carga correspondiente al ámbito (€) |
|---|--|-------------------------------------|
| 1.874.081   | <b>0,0291</b>                                | 54.573                              |

Coste de adquisición y urbanización de las actuaciones aisladas vinculadas al ámbito

| Código  | Superficie | Sup. Pública | Coste terreno (€) | Coste urbanización (€) | Coste total (€) |
|---------|------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| AA.5.06 | 88         | 0            | 2.642             | 7.982                  | 10.624          |
| AA.5.07 | 503        | 0            | 15.098            | 6.039                  | 21.137          |

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR Z5.2



| IDENTIFICACIÓN |            |               |       |
|----------------|------------|---------------|-------|
| Sector         | Z5.2       | Núcleo        | Oreña |
| Nombre         | Villán Sur | Clasificación | SUD   |

| GESTIÓN                   |                     |                          |                 |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Instrumento de desarrollo | Fase de tramitación | Sistema de actuación     | Iniciativa      |
| Plan Parcial              | No iniciada         | Compensación/Cooperación | Privada/Pública |

| EJECUCIÓN   |  | PROGRAMACIÓN    |  |
|-------------|--|-----------------|--|
| No iniciada |  | 3º Cuatrimestre |  |

**CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE ESTABLEZCA LA MEMORIA AMBIENTAL:**  
Las **Medidas de Prevención y Control Ambiental** establecidas en la Evaluación Ambiental del PCOU, así como las determinaciones de la **Memoria Ambiental** de 2014 condicionan la ordenación y el desarrollo del sector en lo que sea aplicable al mismo. De acuerdo con dicha Memoria, será preciso el desarrollo de un **estudio de integración paisajística** con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual, que deberá ser tenido en cuenta en la valoración de las alternativas y definir las medidas específicas para la integración de las nuevas edificaciones y elementos de urbanización con el carácter del entorno, incluyendo las oportunas medidas de minimización de la intrusión visual de las actuaciones.

| SUPERFICIE DEL SECTOR       |        |          |             |        |         |
|-----------------------------|--------|----------|-------------|--------|---------|
| Superficie total del sector |        | Ciudades | Varios(m2s) | E(m2s) | ED(m2s) |
| Superficie total (m2s)      | 15.844 | Local    | 524         | 1.884  | 1.067   |
| Superficie computable (m2s) | 15.844 | General  |             |        |         |

| SUELO PRIVADO |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
|---------------|-----------------------|-----|-----------------------------|-------------|-----|--------------|--------------------|-----------|
| Clave         | Viviendas construidas |     | Eficacia edificatoria (m2s) |             |     | Coef. Homog. | Aprov. total (UAp) |           |
|               | Total                 | VPO | Total                       | Residencial | VPO |              |                    | No Resid. |
| O12           | 31                    | 0   | 4.957                       | 4.957       | 0   | 0            | 0,9589             | 4.753     |
| Total privado |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 31            |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 0             |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 4.957         |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 4.957         |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 0             |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 0             |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |
| 4.753         |                       |     |                             |             |     |              |                    |           |

| Aprovechamiento del suelo privado |             | Reporte de aprovechamiento         |       |
|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|-------|
| Uso predominante                  | RESIDENCIAL | Aprovechamiento privatizable (UAp) | 4.040 |
| Aprovechamiento medio (UAp/m2s)   | 0,30        | Aprovechamiento municipal (UAp)    | 713   |
| Densidad bruta (vivi/m2s)         | 19,57       | Coef. edif. bruta (m2s/m2s)        | 0,313 |

| CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES    |           |          |         |
|---------------------------------------|-----------|----------|---------|
| Equipos libres A.40.1 LS (m2s)        | Requerido | Estándar | Balance |
|                                       |           | 1.884    | 299     |
| Equipamientos A.40.2 LS (m2s)         |           | 595      | 473     |
| Densidad bruta A.38.2 LS (vivi/ha)    |           | 50       | 30      |
| Coef. edif. bruta A.38.2 LS (m2s/m2s) |           | 0,3129   | 0,5000  |
|                                       |           |          | 0,1871  |

**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

Actuaciones Aisladas Vinculadas al desarrollo: AA.5.06 y AA.5.07

**Accesibilidad:** El Plan Parcial deberá establecer los itinerarios Peatonales Accesibles

**Aparcamiento:** El Plan Parcial determinará su número, ubicación y titularidad en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Régimen de la VPO:** No prevista en este ámbito

**Condicionantes sectoriales**

Carteras Autonómicas

**Preexistencias:** No se han reconocido preexistencias más allá de las infraestructuras.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Rudagüera

Este núcleo, situado al Sur del municipio, al igual que La Busta, se ha visto poco influenciado por el sobredesarrollo acontecido en los últimos años en Alfoz de Lloredo, sobredesarrollo que se ha producido en los grandes núcleos costeros, Cábrecos y Creña, donde parte de sus barrios han perdido su estructura e imagen tradicional.

Rudagüera es una entidad polinuclear relativamente poblada, con más de trescientos habitantes, formada por tres barrios: Lloredo, que es el más poblado, Fresnedo y San Pedro. Estos tres barrios se encuentran distantes entre sí aproximadamente un kilómetro, constituyendo, de hecho, entidades de población independientes, aunque con características de poblamiento similares: los tres son compactos y tienen una trama urbana considerablemente densa.

En la zona Sur se sitúa Lloredo, el más extenso de los barrios de Rudagüera, dispuesto de forma alargada junto al borde del camino que lo une con San Pedro. En él se pueden observar tres zonas con mayor densidad, donde la tipología preponderante es la de vivienda unifamiliar adosada en hilera, una de estas tres zonas es la situada en torno al colegio, otra, al Norte de esta, y la tercera en la parte baja del barrio, donde existe mayor desarrollo del viario interno. En esta última zona se sitúan la iglesia y la bolera. En torno a estas tres áreas de mayor densidad la ocupación se hace más laxa, predominando la vivienda aislada con parcela privada vinculada.

Este núcleo se encuentra estructurado por una densa malla de viales, entre los que destacan dos arteriales que conectan con la carretera autonómica CA-354, que discurre por el Oeste del barrio. Estos dos viales se unen en una zona de ensanche, al Este del colegio, para continuar uno sólo hacia San Pedro. La red que circunda la manzana del colegio dispone de una sección muy estrecha, por lo que se ha restringido al uso unidireccional, siendo bidireccional en el resto del barrio. Del vial arterial que conecta con la carretera autonómica, al Norte de Lloredo, sale otro del mismo rango que conecta con Fresnedo. Además del vial arterial la zona Norte, se encuentra estructurada por un viario distribuidor, descolgándose de todos estos viales de mayor rango el vial de acceso a las edificaciones. Los equipamientos de que dispone Lloredo son: el colegio, la iglesia y la bolera. No obstante, el suelo público se reduce a los ensanches del viario.

San Pedro es de los tres barrios de Rudagüera, el que se sitúa a menor cota. Emplazado junto al río Saja, se caracteriza por la gran compactación de su trama urbana, siendo la tipología característica la de vivienda unifamiliar en hilera. El acceso principal al barrio se produce a través de la carretera autonómica CA-355, que comunica con la CA-353, que une Puente San Miguel con Cábrecos pasando por Novales. También conecta con Puente San Miguel a través de un vial municipal paralelo al río Saja. Por otra parte, el barrio es atravesado por el vial arterial que comunica San Pedro con Lloredo. A ambos lados de este vial parten otros de acceso a las viviendas, constituyendo una malla densa sobre la que se apoya el poblamiento del barrio. En San Pedro se

atraviesa completamente y conecta con Lloredo; la CA-354, desde la que se accede a Fresnedo por un vial distribuidor; y la CA-355 desde la que no se tiene un acceso directo al núcleo aunque las obras de la Autovía del Agua han permitido recondicionar un vial rural que comunica esta carretera autonómica con la iglesia y la pista deportiva de Fresnedo, al Sueste del barrio.

El asentamiento está localizado sobre un montículo donde se despliega un pequeño asentamiento casado por un viario distribuidor que conecta los dos viales arteriales que llegan al barrio. A lo largo del vial arterial, que atraviesa el barrio y llega hasta Lloredo, se asientan el resto de las edificaciones, formándose una concentración de viviendas compacta en la zona Sur. Las edificaciones de Fresnedo se caracterizan por tener una tipología de vivienda unifamiliar aislada con parcela privada vinculada. En Fresnedo existe una pequeña plaza que, como ocurría con la de San Pedro, consiste únicamente en el ensanche del viario. Esta plaza se sitúa en la parte alta del barrio. Por otro lado, en la zona baja, y fuera de la trama urbana, se localiza la iglesia y el cementerio, junto a los que se localiza la pista deportiva.

#### ordenación de Rudagüera

El suelo urbano de Lloredo se extiende a ambos lados del viario arterial, siguiendo la linealidad del mismo. En la zona del colegio la trama urbana es más amplia, abarcando las parcelas que bordean a esta manzana. Esta especie de carola llega hasta el conjunto de casas situado al Norte, muy compacto, como se ha indicado anteriormente. A medida que se avanza hacia el Este, el suelo urbano se estrecha, hasta llegar a la parte baja del barrio, donde se encuentra la iglesia y vuelve el suelo urbano a extenderse a ambos lados del vial arterial, llegando por el Norte, que es una zona más baja, hasta el vial de acceso que envuelve a toda la manzana y delimita el final de la trama urbana. Por el Sur abarca las parcelas colindantes con el vial. Finaliza el suelo urbano pasadas las últimas casas dirección San Pedro.

El suelo urbano de San Pedro se extiende a ambos lados del viario arterial que lo atraviesa. Al Norte, junto a la carretera autonómica de acceso el suelo urbano se extiende, en un primer tramo, hacia la parte alta, saliendo un vial paralelo al río, que atraviesa toda esta parte alta hasta conectar al final del pueblo con el vial arterial. De este vial salen transversales que van conectando puntualmente con el vial arterial, peinando el suelo urbano de la parte Oeste. Al Este, el suelo urbano queda limitado por las vías del ferrocarril, abarcando desde la primera casa situada al Sur, siguiendo la carretera que viene de Lloredo, hasta la plaza, donde se bifurca convirtiéndose uno de los ramales en la carretera autonómica y el otro en el camino de concentración parcelaria paralelo a las vías. El suelo urbano se prolonga entre ambos viales y la plaza, hasta pasadas las dos viviendas situadas en la mies, después de la estación de Adif.

El suelo urbano de Fresnedo queda vertebrado por el vial arterial que lo atraviesa de Norte a Sur, y conecta con la CA-353 y con Lloredo. En la zona Norte el suelo urbano queda únicamente al Oeste del vial, llegando hasta el montículo sobre el que se asienta parte del barrio y que también es suelo urbano, delimitado por el vial distribuidor que lo bordea y que separa el suelo urbano del rústico. Siguiendo el vial arterial, al llegar a la

ubica la única estación de ferrocarril del municipio, situada dentro de la malla urbana, dispone de un aparcamiento para realizar los intercambios modales.

Los espacios públicos de San Pedro se localizan en torno a la plaza central del barrio, que es un gran ensanche del viario junto al que existe una bolera y, cercano a esta plaza, se ubica un parque infantil. Al otro lado de las vías del tren, y entre estas y el río, se ubica un parque provisto de pista deportiva y la iglesia.



Fresnedo es el barrio más elevado de los tres. Se sitúa entre tres carreteras autonómicas, la CA-353 al Norte, desde la que salen dos viales arteriales de la misma intersección que llegan hasta el núcleo, uno de ellos lo

curva donde se localiza una agrupación de edificaciones compacta, el suelo urbano se despliega a ambos lados del vial y continúa de esta forma hasta llegar al grupo de viviendas situado al Sur, donde se cierra la trama urbana.

En el núcleo de Rudagüera no se han definido nuevos ámbitos ni de suelo urbano no consolidado ni de suelo urbanizable.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### La Busta

El núcleo de La Busta se asienta en la parte Sur del municipio. Es una entidad tradicionalmente vinculada a la ganadería. Morfológicamente es muy compacta, con una trama urbana considerablemente densa. Se estructura principalmente sobre dos viales, uno arterial y otro distribuidor, de los que salen varias calles menores que dan acceso a las viviendas y sustentan su entramado urbano. La parte central, que queda entre las dos viales principales, está formada por varias hileras de edificaciones al borde de las calles sin parcela privada asociada. En el exterior de esta alameda central, la tipología se mantiene. No obstante, parte de las viviendas tienen, en este caso, una pequeña parcela privada asociada. A medida que se aleja del centro, la tipología tiende a la vivienda unifamiliar aislada con parcela privada de mayor tamaño.

El acceso principal a La Busta se materializa desde la carretera autonómica CA-354, que está conectada con el núcleo mediante un vial arterial que lo atraviesa y llega hasta el cementerio. Al Norte existen otros viales distribuidores, que también llegan a conectar con la carretera autonómica. En la zona Sur, un vial distribuidor conecta con una pequeña agrupación de viviendas que constituyen El Barriuco, situado junto al nacimiento del arroyo La Busta.

Los espacios de convivencia interior son los propios viales, destacando el entorno de la capilla de Santa Eulalia, situada al borde del vial arterial. El resto de espacios públicos se encuentran fuera de la trama, como ocurre con los tres parques: el de la bolera, al Noroeste; el de San Miguel, al Este, junto al cementerio; y el de La Busta, a la entrada del pueblo. En El Barriuco existe otro espacio libre, situado, en este caso, junto a las viviendas.

La delimitación del suelo urbano responde a las características de la trama. En este caso se trata de un suelo urbano compacto, en torno a la manzana central, que abarca las parcelas de las edificaciones existentes, entre las que apenas quedan parcelas vacantes debido al alto grado de consolidación del núcleo. El modelo de poblamiento característico de este núcleo deja pocos espacios sobre los que poder realizar operaciones de reordenación. En preservación de los valores ambientales y patrimoniales de este núcleo, y teniendo en cuenta sus nulas expectativas de expansión, no se prevé ningún desarrollo de suelo urbanizable.



## ordenación

### Informe de sostenibilidad económica

marco de la sostenibilidad económica  
programa de actuación  
estudio económico financiero  
impacto sobre las haciendas públicas  
suficiencia y adecuación de los usos productivos

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

### marco de la sostenibilidad económica

Ley de Cantabria 2/2001 posibilita que el Plan General incluya una programación de etapas en lo que afecta a la iniciativa pública.

Por otro lado, la modificación de la Ley de Cantabria 7/2007 añade el siguiente epígrafe en el precepto que regula la documentación en la que se desarrollan las determinaciones del Plan en la Ley de Cantabria 2/2001:

*f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.*

En este mismo sentido, la Ley de Suelo de 2007, refundida en el RDL 2/2008, establece en el 15.4 de sus preceptos que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La programación en un PGOU, además de controlar la ejecución del planeamiento, tiene la misión de **coordinar temporalmente las actuaciones en el territorio**. De esta forma, los ámbitos de desarrollo que precisen de la creación de nuevos sistemas que estructuran el territorio (viales, infraestructuras, etc.) deben condicionarse a la materialización efectiva de los que hacen viable el desarrollo, evitándose los nefastos costes sociales y económicos que se derivan de la edificación sin un soporte estructural adecuado.

Dentro de la programación hay que considerar que es imposible programar actuaciones cuyo desarrollo **no** depende exclusivamente de la voluntad municipal, como es el caso de las infraestructuras cuya competencia es de organismos sectoriales, o las que se generan por iniciativas de los particulares. Debe por tanto, definirse una programación flexible, que no aspire a imponer un programa temporal excesivamente rígido, ya que esa opción bloquearía las posibilidades del planeamiento. De esta forma, en la práctica, lo razonable es que el programa únicamente compenda como vinculantes en el tiempo las actuaciones de la Administración actuante y sólo cuando estén convenidas en firme las de otras Administraciones públicas o de particulares. Por otro lado, es necesario que los desarrollos justifiquen su viabilidad y la suficiencia de los sistemas estructurantes con carácter previo a su desarrollo, por lo que es ineludible la vinculación parcial o relativa de determinadas actuaciones con carácter previo al desarrollo de algunas de los ámbitos.

El estudio económico financiero exige prever el marco temporal en el que se van a desarrollar los ámbitos de desarrollo y gestión establecidos en el Plan General, para así poder programar las inversiones necesarias para la ejecución de los mismos y establecer la correspondiente evaluación económica. En este sentido, se ha optado por dividir el desarrollo del Plan General en tres quinquenios, en los que se ha comprobado la

En el artículo 12.1 c) del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 se estableció que los Planes Generales Municipales de Ordenación, con carácter general, debían contener una "programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales". En la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo se apostó por un modelo mucho más intervencionista, en el que se planteaba un esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas basado en el cumplimiento de los respectivos deberes en los plazos establecidos en el Programa de Actuación del PGOU, considerándose la programación temporal consustancial a la nueva configuración básica del derecho de propiedad. Se establecían así unos plazos de equivalencia para verificar el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo y para determinar, en consecuencia, el momento temporal a partir del cual se pudiera producir la reacción de los poderes públicos ante el incumplimiento de aquéllos, con la consiguiente falta de adquisición de las facultades urbanísticas.

Esta sistemática nunca fue realmente operativa en la escala municipal, por lo que las sucesivas reformas liberalizadoras estatales y autonómicas optaron por eliminar la programación de entre las determinaciones de planeamiento municipal. La exposición de motivos de la Ley 6/1998 parte de que la Ley 8/1990 llevó aquella línea de tendencia a sus últimas consecuencias y que su fracaso reclama una enérgica rectificación. El párrafo tercero del apartado segundo de la "Exposición de Motivos" expresa la voluntad de liberar a los propietarios del sistema de actuaciones programadas por la Administración, al señalar literalmente que el régimen urbanístico del suelo "prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin otorgar garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta sólo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones." Esta legislación mantenía aún algunos efectos vinculados al establecimiento de plazos para la actuación de los particulares, que no responden a la idea de programación, sino a la capacidad de la Administración de proyectar la ciudad o, en palabras de la Ley, al ejercicio de "la función directiva y orientadora que es consustancial a la idea de Plan". Los plazos determinaban, como lo han hecho tradicionalmente en la legislación urbanística, la capacidad de atajar el planeamiento sin dar lugar a indemnizaciones. El artículo 41 de la Ley 6/98 recogía esta facultad al establecer en su apartado 1 lo siguiente: "La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración."

En la Ley de Cantabria 2/2001 se establece la necesidad de incorporar al documento de Plan un **Estudio Económico Financiero** (Art. 52.1 e)), que "incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello", lo que de alguna manera conlleva la necesidad de establecer una mínima hipótesis de programación que permita repartir en el tiempo los ingresos y gastos derivados de la acción urbanística municipal. No está entre las determinaciones mínimas de los planes generales (Art. 44) la de establecer una programación del desarrollo, aunque el artículo 45.2 b) de la

sostenibilidad del desarrollo planteado, por lo que se consumirá la capacidad residencial y productiva del suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado. Asimismo, en lo que se refiere a la obtención y desarrollo de los espacios dotacionales previstos (equipamientos y espacios libres), se establece un orden de prioridades, en consonancia con las previsibles necesidades del Ayuntamiento y de los desarrollos. En cualquier caso, se establece que la revisión del Programa de Actuación se haga de forma periódica, conforme establece el reglamento, lo que podrá acomodar los objetivos al desarrollo real.

Como se deduce de la programación y de la evaluación económica que se desarrolla en este apartado: el balance entre ingresos y gastos indica que **el plan es económicamente viable**. La actividad urbanística generada en el municipio de Alfaz de Llorido por el presente PGOU produce unos ingresos municipales de más de quince millones de euros y unos gastos de unos doce millones ochocientos mil euros, lo que arroja un saldo positivo de aproximadamente dos millones y medio de euros.

El mayor esfuerzo inversor se produce por la compra de terrenos para las actuaciones aisladas y por la ejecución de los nuevos equipamientos, locales y generales, por lo que se ha repartido el esfuerzo inversor en función del desarrollo.

**La clave de la SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA reside en que una vez ejecutado el Plan (año 16), los ingresos y los gastos se equilibran, con un balance positivo**, como se pone de manifiesto en el balance global del PGOU.

Por otra parte, es necesario recordar que los cálculos del Estudio Económico-Financiero se han realizado siempre del lado de la seguridad:

1. No se han considerado ingresos por licencias de obra sobre edificaciones existentes que pudieran desarrollarse al amparo del Plan.
2. Se ha supuesto que el municipio financia el 100% de los equipamientos locales. Hay que tener en cuenta que los grandes equipamientos suelen ser enteramente financiados de manera supramunicipal. Además, para estos equipamientos se ha supuesto un coste de más de 700 €/m<sup>2</sup>, cuando los financiados por el ayuntamiento suelen tener menor coste. Tampoco se ha tenido en cuenta como ingreso de los presupuestos las licencias necesarias para su construcción.

Parte de los beneficios obtenidos por el desarrollo del Plan se invierten en la compra de los terrenos no públicos en los que se desarrollarán actuaciones aisladas de viario, equipamientos y espacios libres. De estos terrenos parte están ya obtenidos y son de titularidad municipal o de las juntas vecinales. Algunos de estos terrenos son suelo rústico y el resto urbano.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Las actuaciones que se suponen vinculadas a sectores fundamentalmente son mejoras en el viario existente, por lo que la mayor parte del terreno es el propio viario municipal que se amplía, siendo privada la franja de terreno colindante que se deberá obtener para realizar la actuación.

Las actuaciones no vinculadas a sectores están destinadas a aumentar la dotación de equipamientos y espacios libres generales, además de mejorar las redes viarias. Parte de estos terrenos ya son municipales. La adquisición de estos terrenos se sufragará con los beneficios obtenidos por el desarrollo del Plan. Su valor ha sido calculado en el apartado correspondiente.

Como se pone de manifiesto en el estudio económico los ingresos se dedican íntegramente a las inversiones necesarias para sufragar los gastos derivados del mismo desarrollo: construcción de equipamientos, urbanización de cesiones de SG, obtención de terrenos, integración ambiental, etc.

El balance global del Plan se desarrolla en el Estudio Económico Financiero y se resume en la siguiente tabla:

| BALANCE GLOBAL |                |              |           |
|----------------|----------------|--------------|-----------|
| Año            | Total ingresos | Total gastos | Balance   |
| Total          | 15.257.439     | 13.314.625   | 1.942.814 |
| 'Año 16'       | 925.266        | 736.053      | 189.213   |

Cabe señalar que el Ayuntamiento, con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo, puede financiar los gastos estructurantes que suponen las actuaciones aisladas vinculadas a sectores (suelo y urbanización). Se ha supuesto así para facilitar el desarrollo y garantizar la ejecución de las mismas, dado que existe capacidad para ello. No obstante, en la ficha de cada ámbito se establece el coste total de cada actuación como una carga.

En virtud de lo previsto en el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, corresponde que estas cargas sean soportadas por los promotores de los desarrollos y no con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo. Por tanto, aunque sea el Ayuntamiento quien asuma en principio el gasto, será también su deber el recuperarlo mediante la imposición de la carga correspondiente a los promotores de los desarrollos.

El superávit previsto, superior a los dos millones de euros, podría invertirse en actuaciones como las siguientes:

- seguimiento técnico del desarrollo del PGOU: tanto de los ámbitos de desarrollo, como del proyecto y ejecución de infraestructuras, planes especiales, etc.
- financiación de los gastos previstos en el PGOU
- inversión en obras menores que resulten necesarias y mejoren la calidad urbana.
- ejecución de las determinaciones de los planeamientos de desarrollo cuando la financiación correspondiente a la Administración Pública
- inversión en actuaciones dedicadas a la restauración ambiental
- paliar errores en la previsión de los costes de desarrollo del PGOU
- cualesquiera actuaciones debidamente justificadas en el capítulo de inversiones de los presupuestos municipales

Cabe tener en cuenta que en paralelo al desarrollo se han incrementado los gastos corrientes, lo que supone que existe suficiencia para soportar los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones generadas. No obstante, el superávit puede canalizarse a la mejora de dichas operaciones, sin perjuicio de la posible constitución de las Entidades de Conservación que exija el Ayuntamiento para soportar esta carga.

### programa de actuación

El Programa de Actuación o Plan de Etapas que aquí se presenta es una expresión del orden de prioridades en el desarrollo. En términos generales, se han considerado prioritarios los ámbitos más integrados en la trama urbana actual, en los que la vivienda protegida tenga una especial relevancia, así como los ámbitos productivos que logren aportar al municipio una oferta de trabajo variada, que complementen al sector servicios y turístico y que fijen población local, evitando la emigración de los vecinos y la llegada masiva de habitantes estacionales, que puede poner en riesgo la estabilidad socioeconómica municipal.

El desarrollo previsto, y en base al que se ha desarrollado la programación, está relacionado con el modelo municipal adoptado por el Ayuntamiento y que motiva la tramitación de este nuevo Plan General. Como se establece en los apartados que desarrollan los objetivos y propuestas del Plan y el diseño de la ordenación, con el PGOU se pretende dotar al municipio de un **espacio público** vertebrador de los asentamientos, sirviendo al mismo tiempo como espacio de convivencia y como espacio facilitador de una movilidad interna sostenible. Es objetivo del PGOU **crear pueblo**, evitando la proliferación de urbanizaciones aisladas y convertidas en islas urbanas. Es objetivo del PGOU favorecer la **mezcla los usos** residenciales con los compatibles, consiguiendo la fijación de población con residencia y trabajo en el municipio.

Estas metas no se pueden alcanzar instantáneamente o en un periodo de tiempo reducido, sino que se superan a través de un proceso evolutivo bien planificado. Para ello se han orientado determinados desarrollos de mayor prioridad (vivienda protegida, usos productivos) hacia los primeros años del Plan, de forma que se generen las condiciones que favorezcan estos objetivos lo antes posible, evitando situaciones contrastadas a los mismos. Los crecimientos residenciales deben ir acompañados con los productivos, ya que ambos se necesitan. En paralelo se deben ir incorporando nuevos espacios libres y equipamientos: deben crecer al mismo ritmo y deben localizarse todos los usos en entornos cercanos, sin que se produzcan zonificaciones extremas inadecuadas.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Los objetivos y directrices

La programación del desarrollo se ha previsto atendiendo a las necesidades de la ocupación racional del territorio y priorizando el desarrollo que permita consolidar los núcleos preexistentes, ejecutando primero los que tienen una mayor demanda y un mayor interés, que son los de uso productivo, así como los que cuentan con una importante cantidad de vivienda de protección. Se ha evitado generar espacios transformados ajenos a los existentes, lo que ocasionaría vacíos y un derroche de infraestructuras, además de una fragmentación urbana innecesaria. Así, los criterios adoptados para la programación, con carácter general, son:

- Favorecer la extensión del territorio ya consolidado, evitando la urbanización de piezas aisladas
- Priorizar un desarrollo acorde con la implantación de infraestructuras y con los recursos disponibles
- Establecimiento de vinculaciones entre actuaciones aisladas y los desarrollos
- Priorización del desarrollo de los ámbitos de reordenación más infestical frente a los periféricos
- Se prioriza el desarrollo de los núcleos mayores, manteniendo la evolución tradicional del resto
- Previsión inicial del desarrollo de VPO, frente al de vivienda libre
- Creación de una malla de espacios públicos acorde/coordinada con los nuevos desarrollos.

En el municipio de Alfaz de Loreda se ha apostado por el orden y la mesura en el crecimiento, evitando la proliferación de urbanizaciones aisladas de viviendas unifamiliares dispersadas por el territorio, sin un criterio más allá del que impone el promotor privado, que no aportan nuevos servicios ni dotaciones, creando una carga que deben soportar los vecinos y que, además, tiene un carácter intuitivo en el paisaje tradicional de los pueblos de Alfaz de Loreda. Por otra parte esta apuesta permite ordenar los núcleos más grandes (Oreña, Cóbrecos y Novales), manteniendo la dinámica en los cuatro núcleos menores (Toñanes, Cigüenza, Rudaguera y La Busta), en los que, hasta el momento, se mantiene esa evolución tradicional que transforma el pueblo, a la vez que lo mantiene inalterable al paso del tiempo.

Los núcleos donde se realizan reordenaciones siguen pautas similares, entre las que están: la compactación y densificación de los centros urbanos, para alcanzar una masa crítica suficiente para que germine el comercio y favorezca la fijación poblacional; la compactación de la malla, en las zonas periféricas mediante una tipología acorde con las de su entorno, que respete los volúmenes tradicionales y que el aumento de población no sea excesivo para las infraestructuras existentes en estas zonas, además de crear el asentamiento, evitando los vacíos intersticiales; la obtención de nuevas dotaciones, útiles para los nuevos habitantes y para los vecinos actuales, en muchos casos estos núcleos o alguno de sus barrios donde se han delimitado ámbitos de reordenación o actuaciones aisladas, no disponen de ninguna dotación, o las existentes no cumplen su función por no tener un tamaño adecuado o estar deslocalizadas con respecto a las personas, encontrándose en algunas ocasiones fuera del núcleo urbano, en el suelo rústico; y la optimización de las infraestructuras existentes, evitando la creación de nuevas infraestructuras necesarias únicamente para el crecimiento.

Según estas pautas la ordenación de Cóbrecos, donde se favorece la densificación de las áreas centrales del núcleo, al Sur del barrio de Luarca y Norte del de Somavía, reduciendo esta densidad a medida que se avanza hacia la periferia, como ocurre en el barrio de El Pino. Cóbrecos tiene la característica de haberse delimitado

#### estrategia de desarrollo de los ámbitos del Plan

El desarrollo se ha planificado de tal manera que se produzca de un modo uniforme en los distintos núcleos del municipio y todos ellos acompañados, controlando la oferta residencial y productiva, de tal manera que Alfaz de Loreda se convierta en un municipio maduro, con una base productiva variada, aunando los usos turísticos, de servicios y productivos mixtos, que consigan una estabilización demográfica independiente, en la medida de lo posible, del resto de la comarca, evitando la huida acontecida hasta el momento de la población joven a los centros productivos de la comarca baja del Saja-Besaya.

El núcleo de Cóbrecos dispone de una oferta residencial alta, lo que permite poner en marcha el suelo productivo de El Campo (Z1.1) en los primeros años del Plan, acompañado de un incremento del suelo residencial (U1.2). El sector U1.2 está situado al Sur del barrio de Luarca. Los nuevos crecimientos de este barrio se han producido al Norte, más cerca de la costa, alejándose de la raíz del barrio, situado junto a la CA-131, donde se encuentran las viviendas tradicionales y la mayor parte de equipamientos y espacios libres. Junto a estas dotaciones se producirá el desarrollo de este sector, en el que predominará la vivienda agrupada, que, por otra parte, ya existe en las parcelas colindantes, aportando 29 nuevas viviendas de protección pública. El suelo industrial aportará más de cinco hectáreas de uso productivo mixto, donde se prevé la instalación de pequeñas empresas de manufactura, logística, venta al por mayor y usos comerciales.

En los primeros años del desarrollo del Plan se ha previsto la colmatación del barrio de San Roque (Z5.1), en Oreña, que es una zona dinámica en la que se están instalando parte de los jóvenes del municipio gracias a la oferta residencial económicamente accesible existente, dinámica que se prevé mantener ya que este ámbito aporta 52 nuevas viviendas protegidas, además de una tipología variada de vivienda libre. En el área central del ámbito, que coincide con la del barrio, la tipología prevista es la de vivienda agrupada, ubicándose en las zonas periféricas las tipologías menos densas, de vivienda unifamiliar pasada. Además, las dotaciones de espacios libres y equipamientos se reparten por el sector y el barrio para dar servicio, no sólo a los nuevos habitantes, sino que también a los actuales, de tal manera que, además de aportar población, con el fomento de los usos terciarios que esto representa, se aportan espacios de convivencia y mejora de la calidad de vida en el barrio de San Roque y, por consiguiente, en los colindantes de Caboredondo, Perelada y Padirno, ya que San Roque es la rúta de unión de los barrios de esta zona de Oreña.

En paralelo al desarrollo de los ámbitos delimitados, se realizarán varias actuaciones aisladas, tendientes a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio. Estas actuaciones aisladas promoverán la obtención de los terrenos y la urbanización de los mismos. Dos de ellas se realizan en Novales y permitirán dotar al núcleo de un espacio libre y un equipamiento situados en la zona Sur, junto a la carretera CA-354. Otra es en Oreña, donde se completa un vital que permitirá mejorar los accesos del barrio. Esta última actuación está vinculada al sector de suelo urbanizable de San Roque. Finalmente, en Cóbrecos se obtiene un nuevo espacio libre, junto a la Iglesia de San Pedro.

el único sector de suelo urbanizable destinado a uso productivo del municipio. Además, parte del sector de la Lactárea también está destinado a los usos productivos terciarios. En Cóbrecos, esta oferta variada de tipologías y usos se ve acompañada por una apuesta clara por la vivienda protegida, siendo este núcleo el que más vivienda de estas características aporta, en número y en superficie. Los desarrollos de usos productivos y residenciales deben ser acompañados, ya que el uno necesita del otro. Una ubicación cercana de los puestos de trabajo y residencia permite la reducción de los desplazamientos motorizados, fomentando la movilidad sostenible y el uso del espacio público de convivencia que aporta vitalidad a los asentamientos. En paralelo a los desarrollos privados, se realizará una actuación aislada de gran interés para el núcleo y para el municipio como es la ampliación del Parque de la Fuente, junto a la Iglesia de San Pedro.

Novales, capital municipal, disfruta de una buena oferta de servicios y dotaciones. Su orografía y alejamiento de la costa han hecho que haya tenido un crecimiento más ordenado que el seguido por los núcleos costeros. Con este Plan se logrará la colmatación de los barrios de Ronad, al Oeste, junto al campo de fútbol y de El Hondal, donde existe una vacía entre el casco histórico y este pequeño barrio del Este del núcleo. Los usos terciarios existentes se verán favorecidos por esta densificación, favoreciendo la proliferación de los mismos gracias al aumento de la población. En Novales, además de los desarrollos residenciales, se obtendrán terrenos para la ampliación del parque y las instalaciones de La Ceña, así como un nuevo espacio libre y un equipamiento junto al acceso al pueblo desde el Sur.

Oreña se encuentra dividido en varios barrios, en algunos casos unidos formando entidades de población, como puede ser el continuo de Caboredondo, San Roque, Perelada y Padirno, que mantienen su idiosincrasia propia, a pesar de encontrarse físicamente unidos. En esta zona del núcleo de Oreña se propone un único sector, de suelo urbanizable, en el barrio de San Roque. Este ámbito sigue el modelo de desarrollo preconizado por el Plan, mayor densidad en la zona céntrica. En este caso, en San Roque recientemente se han desarrollado varias promociones de vivienda agrupada. En la periferia se propone la tipología de vivienda unifamiliar, de menor densidad. Dada la escasez de espacios libres, en el barrio de Caboredondo se ha propuesto una actuación aislada que obtenga un espacio libre en el centro del barrio de Caboredondo. Además de la mejora vial en el acceso a la balera cubierta de San Roque.

El barrio de Vialán, aislado del resto del núcleo, es atravesado por la carretera autonómica de la costa occidental. En él se han delimitado dos ámbitos, uno a cada lado de la carretera. Ambos son de vivienda unifamiliar, no habiéndose estimado conveniente la tipología agrupada, ya que la zona céntrica del barrio ya se encuentra colmatada y estos sectores completan los intersticios más periféricos del barrio.

Como se ya se ha comentado anteriormente, en los cuatro núcleos restantes: Toñanes, Cigüenza, Rudaguera y La Busta, no se pretenden crecimientos sistemáticos, sino que se pretende mantener su evolución tradicional. Como se puede apreciar, este modelo no pretende un crecimiento desmedido, sino su adecuación a la realidad existente, es decir: crecimiento interno, potenciando las zonas ya transformadas y evitando la expansión descontrolada y la preservación de las zonas menos transformadas del desarrollo.

De esta forma en el primer quinquenio se propone el desarrollo de parte de los ámbitos de los núcleos costeros, se pone en valor parte del suelo destinado a usos productivos mixtos de Cóbrecos, lo que permite atraer población, al mismo tiempo que se fomenta la construcción de vivienda protegida, que de servicio a los trabajadores de los usos productivos del municipio, además de a los habitantes actuales y a las nuevas generaciones, que se van emancipando y pueden encontrar, de este modo, la posibilidad de mantener su residencia en Alfaz de Loreda.

En el segundo quinquenio se desarrolla el sector de suelo urbano de Novales, situado junto al campo de fútbol. Este sector está compuesto por dos áreas, en las que se distinguen dos tipologías: junto al campo de fútbol: unifamiliar y al otro lado del vial arterial: vivienda agrupada con una componente de vivienda sometida a algún tipo de protección pública. Esta parte del sector se encuentra más cerca del centro, donde la densidad es mayor y se dispone de mayores dotaciones. El desarrollo del sector permitirá la ampliación del equipamiento deportivo y la obtención de un nuevo espacio libre vinculado al paseo del arroyo de la Mina.

El desarrollo del suelo productivo de Cóbrecos va a favorecer la ocupación de la oferta residencial prevista para el primer quinquenio en este núcleo, que se verá ampliada en el segundo, cuando el suelo productivo se encuentre maduro y se hayan instalado en él las empresas demandantes, momento en el que se prevé desarrollar dos nuevos sectores residenciales de Cóbrecos (U1.1 y U1.3). Este desarrollo está previsto para el inicio y final del segundo quinquenio respectivamente. Ambos sectores aportan nueva vivienda protegida así como usos terciarios que ayuden a diversificar la oferta laboral y complejen el tejido urbano de este núcleo.

El sector U1.1 se localiza junto a la carretera autonómica de acceso a la playa. En este sector se ha planteado un uso variado, dispuesto de Sur a Norte, es decir, desde el centro del núcleo de Cóbrecos hacia la periferia, se plantea la implantación de las dotaciones públicas, espacio libre y equipamiento, de una parcela destinada al uso productivo terciario, y de los usos residenciales, en vivienda agrupada, con una componente de vivienda protegida. También en el segundo quinquenio se prevé el desarrollo un nuevo sector en Cóbrecos (U1.3), situado en el barrio de Somavía, que va a aportar vivienda agrupada a este núcleo con un porcentaje de vivienda protegida.

Finalmente, dentro del segundo quinquenio, se desarrollará un nuevo ámbito en Oreña (Z5.1), situado en Vialán, al Norte de la carretera autonómica. Con ello aumentará la oferta de vivienda libre en tipología de unifamiliar de baja densidad, además de ampliar el equipamiento existente y aportar un nuevo espacio libre de uso público.

El segundo quinquenio se completa con varias actuaciones aisladas. En Novales se plantea la mejora de tres vías. Uno de ellos está vinculado al sector de suelo urbano no consolidado de Novales. Los otros dos mejoran las condiciones de acceso a la Ceña, sobre todo el que discurre junto al ayuntamiento a través del antiguo matadero. También en el segundo quinquenio se plantea la obtención de un nuevo espacio libre en Cigüenza y otro en Caboredondo, así como la mejora del vial que da acceso a la parte norte de Vialán desde la carretera autonómica y que está vinculado al sector de suelo urbano no consolidado de Oreña.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Durante el tercer quinquenio se desarrollará el sector de suelo urbanizable de Novales (Z3.1), dicho sector se encuentra en el barrio del Hondal, entre la iglesia y el entorno del cementerio. La variedad tipológica es alta, mezclándose la vivienda agrupada con la unifamiliar pareada. Además se obtendrán terrenos para espacios libres y equipamientos en dos zonas, una junto al cementerio y otra junto a la iglesia, respetando su entorno de protección.

También se producirá el desarrollo del último sector residencial de Cóbreces, situado en el barrio de El Pino (U1.4). Este sector se dedica íntegramente a dedicado a la vivienda libre en tipología unifamiliar pareada, acorde con la tipología presente en este barrio. El desarrollo del ámbito aportará nuevas dotaciones en la zona del cruce de la carretera a Trasmán, en una parte del barrio en la que no existen espacios públicos.

El último sector a desarrollar en este quinquenio será el de suelo urbanizable de Vialán (U5.2), situado al Sur de la carretera autonómica. Este sector completa la trama de esta parte del barrio aportando nuevas viviendas de tipología unifamiliar. Además se mejorará el acceso al barrio desde la carretera y al espacio libre propuesto mediante dos actuaciones aisladas vinculadas a este sector.

En este tercer quinquenio se realizarán las actuaciones aisladas tendientes a conseguir la ampliación del parque de La Ceña y su equipamiento, en Novales, donde también se pretende la mejora del viario en torno a la iglesia y al cementerio, ambas actuaciones vinculadas al desarrollo del sector de suelo urbanizable del Hondal. En Oreña se mejorará el acceso a la boquera cubierta de San Roque y las conexiones entre Caboredondo y Vialán independientemente de la carretera autonómica. También en Oreña, se mejorará el acceso a la parte sur del barrio desde la autonómica, así como las conexiones blandas de los nuevos espacios públicos aportados por el sector de suelo urbanizable de Vialán y el resto del barrio. En Cigüenza se obtendrá un espacio libre cercano a la iglesia.

Resumen del desarrollo de los ámbitos de Alfoz de Lloredo:

1. ÁMBITOS PROGRAMADOS EN EL PRIMER QUINQUENIO:

Se desarrollará el ámbito de suelo urbano no consolidado U1.2, de Cóbreces. También se producirá el desarrollo de los suelos urbanizables de Cóbreces, el Z1.1, dedicado en exclusiva al uso productivo, y de San Roque, el Z5.1, en Oreña.

2. ÁMBITOS PROGRAMADOS EN EL SEGUNDO QUINQUENIO:

Se desarrollarán los ámbitos de suelo urbano no consolidado: en Cóbreces el U1.1 y el U1.2, en Novales el U3.1 y en Oreña el U5.1.

3. ÁMBITOS PROGRAMADOS EN EL TERCER QUINQUENIO:

Se desarrollará el ámbito de suelo urbano no consolidado U1.4, situado en Cóbreces, así como los sectores de suelo urbanizable Z3.1, en Novales, y Z5.2 en Oreña.

estrategia de desarrollo de las dotaciones

A lo largo del desarrollo del PGOU se van a obtener, mediante Actuación Aislada, una serie de terrenos que van a pasar a formar parte de la estructura orgánica del municipio como sistemas generales de viario, de espacios libres, o de equipamientos.

En el caso de los viarios, en su mayor parte, se trata de ampliaciones y mejoras de los existentes, lo que permite acondicionar la circulación interna municipal y dar acceso a los nuevos ámbitos de desarrollo y a los vecinos actuales, en los casos en los que se han detectado estas necesidades. Estas Actuaciones Aisladas se ubican en suelo urbano o rústico.

El programa de actuación propuesto consigue un equilibrio entre el mantenimiento de un estándar adecuado y legal de estas dotaciones en todo momento del Plan y la sostenibilidad económica del mismo, como pone de manifiesto el cálculo año a año del mismo. En el comienzo del desarrollo del Plan los estándares de partida de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos son altos, estando por encima del legalmente establecido.

El programación temporal para la ejecución de las actuaciones aisladas con la que se logra la obtención de Espacios Libres, Equipamientos y se mejora el sistema viario municipal es el siguiente:

1. ACTUACIONES AISLADAS A DESARROLLAR EN EL PRIMER QUINQUENIO:

AA.3.02. Espacio libre general ubicado en el Sur de Novales (LG-3-03)

AA.1.01. Espacio libre general ubicado en Cóbreces (LG-1-01)

AA.3.03. Equipamiento general al Sur de Novales (QG-3-02)

2. ACTUACIONES AISLADAS A DESARROLLAR EN EL SEGUNDO QUINQUENIO:

AA.3.04. Nuevo acceso viario a La Ceña, junto al Ayuntamiento.

AA.3.05. Mejora del viál de acceso a La Ceña sobre el arroyo San Miguel

AA.4.02. Espacio libre general ubicado en Cigüenza (LG-4-02)

AA.5.01. Espacio libre general en Caboredondo (LG-5-01)

3. ACTUACIONES AISLADAS A DESARROLLAR EN EL TERCER QUINQUENIO:

AA.5.02 y AA.5.03. Nuevo viario de acceso a la boquera cubierta de San Roque

AA.3.01. Espacio libre general (LG-3-01 y 02) y equipamiento general (QG-3-01) en La Ceña, Novales.

AA.4.01. Espacio libre general en Cigüenza (LG-4-01)

previsiones específicas y etapas de desarrollo del Programa de Actuación.

| INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURAS   | PRIMER QUINQUENIO                                      |                           |                            |                            |                            | SEGUNDO QUINQUENIO   |                             |                             |                             |                             | TERCER QUINQUENIO            |  |                             |                               |                             |
|---|--|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|   | MEJORA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |
|   | MEJORA DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO  |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |
| DESARROLLOS URBANÍSTICOS  | Apertura depósito de tierras                           |                           |                            |                            |                            | AMPLIACIÓN Y MEJORA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA |                             |                             |                             |                             | Clausura depósito de tierras |  |                             |                               |                             |
|   | PE INFRAESTRUCTURAS                                    |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |
|   | SEGUIMIENTO AMBIENTAL                                  |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |
| VPO   | PRIMER QUINQUENIO                                      |                           |                            |                            |                            | SEGUNDO QUINQUENIO   |                             |                             |                             |                             | TERCER QUINQUENIO            |  |                             |                               |                             |
|   | 1  | 2                         | 3                          | 4                          | 5                          | 6  | 7                           | 8                           | 9                           | 10                          | 11                           | 12   | 13                          | 14                            | 15                          |
| UI.2<br>LL-1-02<br>QL-1-02  |  |                           | Z1.1<br>LL-1-05<br>QL-1-05 | AA.5.04                    |                            | AA.3.06  | U1.1<br>LL-1-01<br>QL-1-01  |                             | AA.5.05                     | U1.3<br>LL-1-03<br>QL-1-03  |                              | AA.3.07<br>AA.3.08                               | U1.4<br>LL-1-04<br>QL-1-04  | AA.5.06<br>AA.5.07<br>LG-5-02 |                             |
|   |  |                           | Z5.1<br>LL-5-02<br>QL-5-02 |                            | U3.1<br>LL-3-01<br>QL-3-01 |  |                             | U5.1<br>LL-5-01<br>QL-5-01  |                             |                             |                              | Z5.2<br>LL-5-02<br>LL-5-03<br>LL-5-04<br>QL-5-02 |                             | Z5.2<br>LL-5-04<br>QL-5-03    |                             |
|   |  | AA.3.02<br>LG-3-03        | AA.1.01<br>LG-1-01         |                            | AA.3.03<br>QG-3-02         |  | AA.3.04                     | AA.3.05                     | AA.4.02<br>LG-4-02          | AA.5.01<br>LG-5-01          | AA.5.02<br>AA.5.03           | AA.3.01<br>LG-3-01<br>GG-3-01                    |                             | AA.4.01<br>LG-4-01            |                             |
|   | 1  | 2                         | 3                          | 4                          | 5                          | 6  | 7                           | 8                           | 9                           | 10                          | 11                           | 12   | 13                          | 14                            | 15                          |
| EVO. DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROYECCIÓN EN COMPARACIÓN CON LA VIVIENDA LIBRE. EN CADA AÑO A LO LARGO DEL DESARROLLO DEL PGOU (% con respecto a superficie residencial) | 29 vpo<br>75 Total<br>40%                              | 0 vpo<br>0 Total<br>0%    | 0 vpo<br>0 Total<br>0%     | 52 vpo<br>100 Total<br>46% | 0 vpo<br>0 Total<br>0%     | 18 vpo<br>52 Total<br>31%  | 37 vpo<br>94 Total<br>40%   | 0 vpo<br>0 Total<br>0%      | 0 vpo<br>37 Total<br>0%     | 32 vpo<br>81 Total<br>40%   | 0 vpo<br>0 Total<br>0%       | 32 vpo<br>76 Total<br>35%                        | 0 vpo<br>22 Total<br>0%     | 0 vpo<br>31 Total<br>0%       | 0 vpo<br>0 Total<br>0%      |
|   | 29 vpo<br>75 Total<br>40%                              | 29 vpo<br>75 Total<br>40% | 29 vpo<br>75 Total<br>40%  | 81 vpo<br>175 Total<br>44% | 81 vpo<br>175 Total<br>44% | 99 vpo<br>227 Total<br>41%   | 136 vpo<br>321 Total<br>41% | 136 vpo<br>321 Total<br>41% | 136 vpo<br>358 Total<br>34% | 168 vpo<br>439 Total<br>35% | 168 vpo<br>439 Total<br>35%  | 200 vpo<br>515 Total<br>35%                      | 200 vpo<br>537 Total<br>33% | 200 vpo<br>568 Total<br>30%   | 200 vpo<br>568 Total<br>30% |
| EVO. DEL ESTÁNDAR DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES A LO LARGO DEL DESARROLLO DEL PGOU (m2s por habitante destinados a sistemas generales de espacios libres)           | 6.0  | 6.5                       | 7.6                        | 7.2                        | 7.2                        | 7.0  | 6.7                         | 6.7                         | 6.7                         | 6.8                         | 6.8                          | 6.9  | 6.8                         | 6.8                           | 6.9                         |
|   | 18.0   | 17.9                      | 17.8                       | 16.9                       | 17.4                       | 17.0   | 16.2                        | 16.2                        | 16.8                        | 15.3                        | 15.2                         | 15.2   | 15.0                        | 14.8                          | 14.7                        |
| EVO. DEL ESTÁNDAR DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS A LO LARGO DEL DESARROLLO DEL PGOU (m2s por habitante destinados a sistemas generales de equipamientos)               |  |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |
|   |  |                           |                            |                            |                            |  |                             |                             |                             |                             |                              |  |                             |                               |                             |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

### estudio económico financiero

El presente apartado tiene por objeto contrastar la viabilidad económica del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alfoz de Lloredo. Dispone de un sentido y un carácter funcional que evalúa la posibilidad de que, en una previsión lógica y ponderada, quede garantizada la real posibilidad de materialización y ejecución del planeamiento, correspondiendo ya a los posteriores instrumentos de desarrollo urbanístico alcanzar el grado de precisión y detalle de los recursos reales de financiación del Plan. Establece por tanto la garantía de la generación de recursos para la efectiva ejecución del Plan General.

Para alcanzar este objetivo se valorarán las previsiones de ingresos y gastos derivados del desarrollo del Plan con incidencia en los presupuestos municipales. Esta incidencia puede ser directa (ingresos y gastos estructurales) o bien derivar del aumento de la población y de la edificación (ingresos y gastos corrientes).

Con los datos estimados, se evaluará la sostenibilidad del Plan desde el punto de vista económico, tanto a corto, como a largo plazo. La evaluación a corto plazo se basará en el balance contable durante los 15 años (correspondientes a tres quinquenios) que marcan el horizonte temporal del Plan, mientras que la valoración a largo plazo consistirá en el estudio de un hipotético "año 16", en el que estarán desarrollados todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

A la hora de establecer los gastos estructurantes que soportará el municipio debido al desarrollo del Plan se incluyen gran parte de las infraestructuras generales que demandan los nuevos desarrollos que, en virtud de lo previsto en el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, corresponde que sean soportados por los promotores de los desarrollos y no con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

Por tanto, aunque sea en principio el Ayuntamiento quien asuma el gasto, será también su deber el recuperarlo mediante la imposición de la carga correspondiente a los promotores de los desarrollos, por lo que aparece la parte soportada por los promotores como ingresos estructurales. El reparto se realizará en función del aprovechamiento medio de los sectores que demanden cada infraestructura nueva.

Una vez ejecutada la infraestructura, por parte de los promotores o del Ayuntamiento, ésta será cedida al gestor, que puede ser el propio Ayuntamiento (como es el caso de la gestión del abastecimiento de agua y de la red de evacuación), o a gestores privados (como las compañías de electricidad, gas, telecomunicaciones, etc.), e incluso a gestores públicos supramunicipales. Por todo esto, se incorpora este gasto como si fuera municipal, teniendo en cuenta que gran parte del mismo deberá ser recuperado y revertirá en el Patrimonio Municipal de Suelo, destinado a los fines legalmente previstos.

#### metodología

A continuación se describen los factores que intervendrán en la evaluación de la sostenibilidad económica de la propuesta:

##### Ingresos

###### Ingresos estructurales

- Cesión de aprovechamiento urbanístico
- Licencias
- Carga de conexión y refuerzo de los Sistemas Generales
- Carga de las actuaciones aisladas sobre los ámbitos de desarrollo

###### Ingresos corrientes

- Recaudación por IBI
- Impuesto de Actividades Económicas
- Impuesto de Circulación
- Tasas
- Fondo de Haciendas Locales

##### Gastos

###### Gastos estructurales

- Constitución de equipamientos
- Urbanización de cesiones generales y actuaciones aisladas
- Proyectos de desarrollo del Plan
- Ejecución de Infraestructuras propuestas
- Medidas de integración ambiental

###### Gastos corrientes

- Gastos de personal
- Compra de bienes, servicios y transferencias corrientes

Los datos de partida en los que se ha basado la estimación de estos factores son los siguientes:

- El Programa de Actuación propuesto. Dentro de cada uno de los tres quinquenios, se tendrá en cuenta la distribución del desarrollo urbanístico presentada en el Programa de Actuación.
- Datos urbanísticos de los ámbitos de gestión del Plan, partiendo de las siguientes hipótesis:
  - Materialización del total de edificabilidad lucrativa y del máximo número de viviendas permitidas.
  - Estimación de un aumento de la población empadronada equivalente a 2 habitantes por vivienda construida. Si bien la estimación de la población real empleada en otros apartados del Plan es de 3 habitantes por vivienda, los datos estadísticos actuales y la realidad de otros municipios de características similares demuestran que el parámetro estimado es adecuado. Este que ahora se adopta está en cualquier caso del lado de la seguridad.
- Costes de ejecución calculados en los Apéndices incluidos en este apartado.
- Valor de recuperación del suelo calculado en el Apéndice correspondiente.
- Datos catastrales actuales.
- Partidas presupuestarias incluidas en los presupuestos municipales de los últimos años.
- Régimen fiscal establecido en las ordenanzas fiscales vigentes.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Ingresos estructurales

Los ingresos estructurales son los obtenidos como resultado de la ejecución de los ámbitos de desarrollo del Plan. Se trata de ingresos no acumulativos, que dejarán de recibirse una vez ejecutado el Plan.

Cesión de aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con la normativa vigente, el Ayuntamiento percibirá el 15% del aprovechamiento medio de los ámbitos de desarrollo del Plan. El cálculo del aprovechamiento total a percibir en cada quinquenio se realizará por agregación de los valores correspondientes a las unidades de actuación programadas en cada uno de ellos.

Para valorar este aprovechamiento en términos monetarios se empleará el valor de repercusión. La justificación de los valores adoptados, que se incluye en el APÉNDICE: CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, incorporado al final del presente apartado.

| PRIMER QUINQUENIO                                      |                  |  | SEGUNDO QUINQUENIO                                     |                  |  |
|--|------------------|--|--|------------------|--|
| Aprovechamiento total (m2ch)                           | 35.560           |  | Aprovechamiento total (m2ch)                           | 29.705           |  |
| Aprovechamiento municipal (m2ch)                       | 5.334            |  | Aprovechamiento municipal (m2ch)                       | 4.456            |  |
| Vi (€m2ch)   | 301,24           |  | Vi (€m2ch)   | 301,24           |  |
| Valoración económica del aprovechamiento municipal (€) | <b>1.606.822</b> |  | Valoración económica del aprovechamiento municipal (€) | <b>1.342.281</b> |  |

| PRIMER QUINQUENIO                                      |                |  | RESUMEN GLOBAL   |                  |  |
|--|----------------|--|--|------------------|--|
| Aprovechamiento total (m2ch)                           | 16.350         |  | Aprovechamiento total (m2ch)                           | 81.615           |  |
| Aprovechamiento municipal (m2ch)                       | 2.452          |  | Aprovechamiento municipal (m2ch)                       | 9.790            |  |
| Vi (€m2ch)   | 301,24         |  | Vi (€m2ch)   | 301,24           |  |
| Valoración económica del aprovechamiento municipal (€) | <b>738.800</b> |  | Valoración económica del aprovechamiento municipal (€) | <b>3.687.903</b> |  |

licencias

Los ingresos por licencias incluyen el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y las distintas tasas aplicables a las obras de construcción y urbanización.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales en vigor, el tipo de gravamen del ICIO asciende al 3%, mientras que las tasas aplicables son del 1,60%, lo que arroja un tipo total del 4,60%.

La base imponible está constituida por el coste de ejecución material (CEM) de las construcciones, instalaciones y obras que requieran de licencia municipal. A efectos de este Estudio, sólo computarán las obras financiadas por privados, ya que las que corresponden al Ayuntamiento, si bien en algunos casos podrían estar sometidas a licencia, ésta sería abonada en última instancia por el Ayuntamiento, con lo que su impacto en el presupuesto municipal sería nulo.

Para evaluar la incidencia de este concepto en el presupuesto municipal, se considerarán los costes de ejecución material de las obras de urbanización y edificación de nuevo planta correspondientes a los ámbitos de desarrollo del SUNC y del SUD, despreciando la incidencia de otras obras de menor magnitud.

El cálculo del CEM se ha basado en la aplicación de los costes unitarios de construcción, calculados a partir de las tablas de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos, a la superficie construable de cada una de las tipologías a ejecutar en cada quinquenio.

| PROGRAMACIÓN      |             |                    |             |                   |             |                |             |                  |
|-------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|
| PRIMER QUINQUENIO |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             | TERCER QUINQUENIO |             | RESUMEN GLOBAL |             |                  |
| Año               | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)       | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  |                  |
| 1                 | 19%         | 304.774            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 8%          | 304.774          |
| 2                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 3                 | 52%         | 835.221            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 23%         | 835.221          |
| 4                 | 29%         | 466.828            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 13%         | 466.828          |
| 5                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 6                 | 0%          | 0                  | 17%         | 227.204           | 0%          | 0              | 6%          | 227.204          |
| 7                 | 0%          | 0                  | 40%         | 535.007           | 0%          | 0              | 15%         | 535.007          |
| 8                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 9                 | 0%          | 0                  | 19%         | 253.707           | 0%          | 0              | 7%          | 253.707          |
| 10                | 0%          | 0                  | 24%         | 326.363           | 0%          | 0              | 9%          | 326.363          |
| 11                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 12                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 50%         | 372.302        | 10%         | 372.302          |
| 13                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 21%         | 151.716        | 4%          | 151.716          |
| 14                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 29%         | 214.783        | 6%          | 214.783          |
| 15                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| <b>Total</b>      | <b>100%</b> | <b>1.606.822</b>   | <b>100%</b> | <b>1.342.281</b>  | <b>100%</b> | <b>738.800</b> | <b>100%</b> | <b>3.687.903</b> |

| PRIMER QUINQUENIO                       |                              |  |                      |  |                      |                   |
|---|------------------------------|--|----------------------|--|----------------------|-------------------|
| Clave                                   | Superficie construable (m2c) | Coste unitario de urbanización (€/m2c) | CEM urbanización (€) | Coste unitario de construcción (€/m2c) | CEM construcción (€) | Total CEM (€)     |
| O11                                     | 0                            | 20,0                                   | 19.545               | 838                                    | 819.108              | 838.653           |
| O12                                     | 1.314                        | 18,0                                   | 23.648               | 762                                    | 1.001.053            | 1.024.701         |
| O21                                     | 2.158                        | 16,0                                   | 34.523               | 554                                    | 1.195.043            | 1.229.566         |
| O22                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 545                                    | 0                    | 545               |
| O23                                     | 4.842                        | 16,0                                   | 77.478               | 540                                    | 2.614.980            | 2.692.458         |
| O24                                     | 8.289                        | 16,0                                   | 132.622              | 431                                    | 3.574.549            | 3.707.171         |
| O31                                     | 24.080                       | 10,8                                   | 260.324              | 374                                    | 9.003.987            | 9.264.311         |
| O41                                     | 0                            | 10,8                                   | 0                    | 945                                    | 0                    | 945               |
| <b>Total CEM</b>                        | <b>41.660</b>                |  | <b>548.140</b>       |  | <b>18.207.820</b>    | <b>18.755.960</b> |
| <b>Tipo aplicable (%)</b>               |                              |  |                      |  |                      | <b>4,60%</b>      |
| <b>Total Ingresos por licencias (€)</b> |                              |  |                      |  |                      | <b>862.774</b>    |

| RESUMEN GLOBAL                          |                              |  |                      |  |                      |                   |
|---|------------------------------|--|----------------------|--|----------------------|-------------------|
| Clave                                   | Superficie construable (m2c) | Coste unitario de urbanización (€/m2c) | CEM urbanización (€) | Coste unitario de construcción (€/m2c) | CEM construcción (€) | Total CEM (€)     |
| O11                                     | 2.811                        | 20,0                                   | 52.211               | 838                                    | 2.188.111            | 2.240.323         |
| O12                                     | 18.653                       | 18,0                                   | 335.749              | 762                                    | 14.212.931           | 14.548.680        |
| O21                                     | 11.046                       | 16,0                                   | 176.740              | 554                                    | 6.117.957            | 6.294.697         |
| O22                                     | 4.908                        | 16,0                                   | 78.528               | 545                                    | 2.674.907            | 2.753.435         |
| O23                                     | 16.457                       | 16,0                                   | 263.310              | 540                                    | 8.884.033            | 9.147.344         |
| O24                                     | 8.289                        | 16,0                                   | 132.622              | 431                                    | 3.574.549            | 3.707.171         |
| O31                                     | 24.080                       | 10,8                                   | 260.324              | 374                                    | 9.003.987            | 9.264.311         |
| O41                                     | 3.544                        | 10,8                                   | 38.310               | 945                                    | 3.349.887            | 3.388.197         |
| <b>Total CEM</b>                        | <b>89.587</b>                |  | <b>1.337.795</b>     |  | <b>50.006.362</b>    | <b>51.344.157</b> |
| <b>Tipo aplicable (%)</b>               |                              |  |                      |  |                      | <b>4,60%</b>      |
| <b>Total Ingresos por licencias (€)</b> |                              |  |                      |  |                      | <b>2.361.831</b>  |

| SEGUNDO QUINQUENIO                      |                              |  |                      |  |                      |                   |
|---|------------------------------|--|----------------------|--|----------------------|-------------------|
| Clave                                   | Superficie construable (m2c) | Coste unitario de urbanización (€/m2c) | CEM urbanización (€) | Coste unitario de construcción (€/m2c) | CEM construcción (€) | Total CEM (€)     |
| O11                                     | 0                            | 20,0                                   | 0                    | 838                                    | 0                    | 838               |
| O12                                     | 6.993                        | 18,0                                   | 125.878              | 762                                    | 5.338.649            | 5.464.527         |
| O21                                     | 8.889                        | 16,0                                   | 142.217              | 554                                    | 4.922.914            | 5.065.131         |
| O22                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 545                                    | 0                    | 545               |
| O23                                     | 11.615                       | 16,0                                   | 185.833              | 540                                    | 6.269.953            | 6.455.786         |
| O24                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 431                                    | 0                    | 431               |
| O31                                     | 0                            | 10,8                                   | 0                    | 374                                    | 0                    | 374               |
| O41                                     | 3.544                        | 10,8                                   | 38.310               | 945                                    | 3.349.887            | 3.388.197         |
| <b>Total CEM</b>                        | <b>31.040</b>                |  | <b>492.237</b>       |  | <b>19.871.403</b>    | <b>20.363.640</b> |
| <b>Tipo aplicable (%)</b>               |                              |  |                      |  |                      | <b>4,60%</b>      |
| <b>Total Ingresos por licencias (€)</b> |                              |  |                      |  |                      | <b>936.727</b>    |

| PROGRAMACIÓN      |             |                    |             |                   |             |                |             |                  |
|-------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|
| PRIMER QUINQUENIO |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             | TERCER QUINQUENIO |             | RESUMEN GLOBAL |             |                  |
| Año               | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)       | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  |                  |
| 1                 | 21%         | 180.372            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 8%          | 180.372          |
| 2                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 3                 | 49%         | 426.158            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 18%         | 426.158          |
| 4                 | 30%         | 256.244            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 11%         | 256.244          |
| 5                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 6                 | 0%          | 0                  | 0%          | 16%               | 147.926     | 0%             | 6%          | 147.926          |
| 7                 | 0%          | 0                  | 41%         | 383.972           | 0%          | 0              | 16%         | 383.972          |
| 8                 | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 9                 | 0%          | 0                  | 22%         | 210.082           | 0%          | 0              | 9%          | 210.082          |
| 10                | 0%          | 0                  | 21%         | 194.748           | 0%          | 0              | 8%          | 194.748          |
| 11                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| 12                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 46%         | 258.851        | 11%         | 258.851          |
| 13                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 22%         | 125.628        | 5%          | 125.628          |
| 14                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 32%         | 177.850        | 8%          | 177.850          |
| 15                | 0%          | 0                  | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 0                |
| <b>Total</b>      | <b>100%</b> | <b>862.774</b>     | <b>100%</b> | <b>936.727</b>    | <b>100%</b> | <b>562.330</b> | <b>100%</b> | <b>2.361.831</b> |

| TERCER QUINQUENIO                       |                              |  |                      |  |                      |                   |
|---|------------------------------|--|----------------------|--|----------------------|-------------------|
| Clave                                   | Superficie construable (m2c) | Coste unitario de urbanización (€/m2c) | CEM urbanización (€) | Coste unitario de construcción (€/m2c) | CEM construcción (€) | Total CEM (€)     |
| O11                                     | 1.633                        | 20,0                                   | 32.666               | 838                                    | 1.369.003            | 1.401.669         |
| O12                                     | 10.346                       | 18,0                                   | 186.224              | 762                                    | 7.883.229            | 8.069.453         |
| O21                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 554                                    | 0                    | 554               |
| O22                                     | 4.908                        | 16,0                                   | 78.528               | 545                                    | 2.674.907            | 2.753.435         |
| O23                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 540                                    | 0                    | 540               |
| O24                                     | 0                            | 16,0                                   | 0                    | 431                                    | 0                    | 431               |
| O31                                     | 0                            | 10,8                                   | 0                    | 374                                    | 0                    | 374               |
| O41                                     | 0                            | 10,8                                   | 0                    | 945                                    | 0                    | 945               |
| <b>Total CEM</b>                        | <b>16.887</b>                |  | <b>297.418</b>       |  | <b>11.927.139</b>    | <b>12.224.557</b> |
| <b>Tipo aplicable (%)</b>               |                              |  |                      |  |                      | <b>4,60%</b>      |
| <b>Total Ingresos por licencias (€)</b> |                              |  |                      |  |                      | <b>562.330</b>    |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**cargas de refuerzo y conexión a los sistemas generales**

A lo largo del desarrollo del Plan se realizarán una serie de proyectos para mejorar las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, residuos y energía eléctrica. Servicios que son necesarios para mantener el suministro a los habitantes actuales y para poder asumir el mismo nivel para los nuevos. En función de si estos proyectos son necesarios debido exclusivamente al crecimiento, o si van a servir a los actuales y futuros vecinos, serán sufragados por los promotores del desarrollo en exclusiva, o de forma compartida con el municipio. Además de los desarrollos sistemáticos propuestos por el PGOU, es previsible que se aumenten los usos, principalmente residenciales, en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico ordinario, por lo que se debe tener esto en cuenta de cara al reparto de cargas. Del mismo modo, algunas de las infraestructuras previstas también están orientadas a paliar déficits actuales o a mejorar el servicio a los usos existentes.

Se ha estimado una repercusión sobre los ámbitos de desarrollo del 50% del coste de redacción y ejecución de todas las infraestructuras que va a realizar el ayuntamiento. El otro 50% se entiende necesario para toda la colectividad, y por tanto, repercutirá en todos los vecinos. Las infraestructuras previstas en los Planes supramunicipales son imputables a los organismos promotores.

**PRIMER QUINQUENIO**

| Concepto                                       | CEC (€) | Coste proyecto | Carga Imputable (€) |
|--|---------|----------------|---------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                          | 0       | 0              | 0                   |
| RED DE SANEAMIENTO                             | 0       | 0              | 0                   |
| Posición 12 kv en SE Comillas                  | 58.168  | 4.653          | 13.686              |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cárcases-Nowales       | 954.750 | 76.380         | 224.632             |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente    | 137.750 | 11.020         | 30.410              |
| Equipos complementarios de enlace              | 135.000 | 10.800         | 31.763              |
| Apertura depósito de tierras                   | 219.000 | 9.520          | 49.783              |
| Clausura y Regeneración Amb.                   | 238.000 | 19.040         | 85.996              |
| <b>Total carga imputable a los ámbitos (€)</b> |         |                | <b>408.269</b>      |

**SEGUNDO QUINQUENIO**

| Concepto                                       | CEC (€) | Coste proyecto | Carga Imputable (€) |
|--|---------|----------------|---------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                          | 0       | 0              | 0                   |
| RED DE SANEAMIENTO                             | 0       | 0              | 0                   |
| Posición 12 kv en SE Comillas                  | 58.168  | 4.653          | 11.433              |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cárcases-Nowales       | 954.750 | 76.380         | 187.449             |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente    | 137.750 | 11.020         | 27.074              |
| Equipos complementarios de enlace              | 135.000 | 10.800         | 26.533              |
| Apertura depósito de tierras                   | 219.000 | 9.520          | 41.587              |
| Clausura y Regeneración Amb.                   | 238.000 | 19.040         | 46.777              |
| <b>Total carga imputable a los ámbitos (€)</b> |         |                | <b>341.053</b>      |

**TERCER QUINQUENIO**

| Concepto                                       | CEC (€) | Coste proyecto | Carga Imputable (€) |
|--|---------|----------------|---------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                          | 0       | 0              | 0                   |
| RED DE SANEAMIENTO                             | 0       | 0              | 0                   |
| Posición 12 kv en SE Comillas                  | 58.168  | 4.653          | 6.293               |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cárcases-Nowales       | 954.750 | 76.380         | 103.283             |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente    | 137.750 | 11.020         | 14.902              |
| Equipos complementarios de enlace              | 135.000 | 10.800         | 14.604              |
| Apertura depósito de tierras                   | 219.000 | 9.520          | 22.890              |
| Clausura y Regeneración Amb.                   | 238.000 | 19.040         | 25.746              |
| <b>Total carga imputable a los ámbitos (€)</b> |         |                | <b>187.718</b>      |

**RESUMEN GLOBAL**

| Concepto                                       | CEC (€) | Coste proyecto | Carga Imputable (€) |
|--|---------|----------------|---------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                          | 0       | 0              | 0                   |
| RED DE SANEAMIENTO                             | 0       | 0              | 0                   |
| Posición 12 kv en SE Comillas                  | 58.168  | 4.653          | 31.411              |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cárcases-Nowales       | 954.750 | 76.380         | 515.565             |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente    | 137.750 | 11.020         | 74.385              |
| Equipos complementarios de enlace              | 135.000 | 10.800         | 72.900              |
| Apertura depósito de tierras                   | 219.000 | 150.000        | 114.260             |
| Clausura y Regeneración Amb.                   | 238.000 | 50.000         | 128.520             |
| <b>Total carga imputable a los ámbitos (€)</b> |         |                | <b>937.041</b>      |

| PROGRAMACIÓN |             |                |             |                |             |                |             |                |
|--------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| Año          | Porcentaje  | Importe (€)    |
| 1            | 19%         | 77.438         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 8%          | 77.438         |
| 2            | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 3            | 52%         | 212.217        | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 23%         | 212.217        |
| 4            | 29%         | 118.614        | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 13%         | 118.614        |
| 5            | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 6            | 0%          | 0              | 17%         | 57.729         | 0%          | 0              | 6%          | 57.729         |
| 7            | 0%          | 0              | 40%         | 135.937        | 0%          | 0              | 15%         | 135.937        |
| 8            | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 9            | 0%          | 0              | 19%         | 64.463         | 0%          | 0              | 7%          | 64.463         |
| 10           | 0%          | 0              | 24%         | 82.924         | 0%          | 0              | 9%          | 82.924         |
| 11           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 12           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 50%         | 94.596         | 10%         | 94.596         |
| 13           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 21%         | 38.549         | 4%          | 38.549         |
| 14           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 29%         | 54.573         | 6%          | 54.573         |
| 15           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> | <b>408.269</b> | <b>100%</b> | <b>341.053</b> | <b>100%</b> | <b>187.718</b> | <b>100%</b> | <b>937.041</b> |

**cargas de las actuaciones aisladas sobre los ámbitos de desarrollo**

Determinadas actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado o en suelo rústico están vinculadas al desarrollo de sectores concretos. No siendo realmente necesaria su ejecución salvo si se desarrolla el ámbito al que están efectivamente unidas. Por lo que la ejecución de las mismas deberá ser costeado con cargo al sector correspondiente.

La ejecución de cada actuación aislada la realiza el Ayuntamiento y es misión de este el recuperar la inversión cargando su coste al promotor del sector al que corresponde, de esta forma se produce un ingreso equivalente al gasto que ocasiona y que finalmente hará que el presupuesto municipal quede equilibrado. El coste total será la suma de la obtención del terreno y de las obras de urbanización necesarias.

Como valor del terreno, cuando se trata de suelo urbano consolidado, se ha tomado un valor medio de 30 euros/m<sup>2</sup>. Por su parte, el valor del suelo rústico se ha estimado en 6 euros/m<sup>2</sup>, a partir valores medios del método de capitalización de rentas. En cualquier caso, cualquier variación de estos valores no producirá un desequilibrio en el conjunto del Plan, ya que se trata de un ingreso que directamente se invierte en adquirir los terrenos y urbanizarlos.

**PRIMER QUINQUENIO**

| Clave  | Tipo dotación         | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> s) | Coste unitario utbz (€/m <sup>2</sup> s) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
|--|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------|
| LG   | Espacio Libre general | 0                             | 0                               | 12,00                                    | 0              | 0                 |
| QG   | Equipamiento general  | 0                             | 0                               | 15,00                                    | 0              | 0                 |
| VG   | Vivienda general      | 671                           | 0                               | 90,63                                    | 60.848         | 4.028             |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                       |                               |                                 |  |                | <b>64.876</b>     |

**SEGUNDO QUINQUENIO**

| Clave  | Tipo dotación         | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> s) | Coste unitario utbz (€/m <sup>2</sup> s) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
|--|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------|
| LG   | Espacio Libre general | 0                             | 0                               | 12,00                                    | 0              | 0                 |
| QG   | Equipamiento general  | 0                             | 0                               | 15,00                                    | 0              | 0                 |
| VG   | Vivienda general      | 563                           | 0                               | 90,63                                    | 51.039         | 16.895            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                       |                               |                                 |  |                | <b>67.934</b>     |

**TERCER QUINQUENIO**

| Clave  | Tipo dotación         | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> s) | Coste unitario utbz (€/m <sup>2</sup> s) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
|--|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------|
| LG   | Espacio Libre general | 503                           | 0                               | 12,00                                    | 6.039          | 15.098            |
| QG   | Equipamiento general  | 0                             | 0                               | 15,00                                    | 0              | 0                 |
| VG   | Vivienda general      | 851                           | 352                             | 90,63                                    | 77.112         | 14.980            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                       |                               |                                 |  |                | <b>113.228</b>    |

**RESUMEN GLOBAL**

| Clave  | Tipo dotación         | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> s) | Coste unitario utbz (€/m <sup>2</sup> s) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
|--|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------|
| LG   | Espacio Libre general | 503                           | 0                               | 12,00                                    | 6.039          | 15.098            |
| QG   | Equipamiento general  | 0                             | 0                               | 15,00                                    | 0              | 0                 |
| VG   | Vivienda general      | 2.085                         | 352                             | 90,63                                    | 188.999        | 35.903            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                       |                               |                                 |  |                | <b>246.039</b>    |

| PROGRAMACIÓN |             |               |             |               |             |                |             |                |
|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| Año          | Porcentaje  | Importe (€)   | Porcentaje  | Importe (€)   | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  | Importe (€)    |
| 1            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 2            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 3            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 4            | 100%        | 64.876        | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 26%         | 64.876         |
| 5            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 6            | 0%          | 0             | 97%         | 66.176        | 0%          | 0              | 27%         | 66.176         |
| 7            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 8            | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 9            | 0%          | 0             | 3%          | 1.758         | 0%          | 0              | 1%          | 1.758          |
| 10           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 11           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 12           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 72%         | 81.468         | 33%         | 81.468         |
| 13           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| 14           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 28%         | 31.761         | 13%         | 31.761         |
| 15           | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> | <b>64.876</b> | <b>100%</b> | <b>67.934</b> | <b>100%</b> | <b>113.228</b> | <b>100%</b> | <b>246.039</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Ingresos corrientes

Los ingresos corrientes no se obtienen como consecuencia directa de la ejecución del Plan, pero se ven incrementados a causa del aumento de la población, del número de viviendas y de las instalaciones productivas.

El montante de estos ingresos irá aumentando año tras año como consecuencia del desarrollo del Plan, y seguirán recibiendo más allá de su horizonte temporal (año 16).

Recaudación por IBI

A efectos de esta valoración se considera exclusivamente la contribución correspondiente a las parcelas urbanas edificadas. Alfaz de Lloredo cuenta con una ponencia de valores actualizada en 2012, que es una referencia adecuada para los cálculos de este apartado. La ponencia de valores para Alfaz de Lloredo establece un Módulo Básico de Construcción de 650 euros/m<sup>2</sup>c y de Repercusión 450 euros/m<sup>2</sup>c por polígono. El valor catastral de las construcciones depende de los módulos básicos referidos a polígonos y de la tipología constructiva.

El cálculo se elabora a partir de la Normas Técnicas de Valoración Catastral incluídas en el RD 1050/1993 y sus modificaciones legales. Además del Módulo Básico, se deben tener en cuenta la fecha de construcción, la conservación, la tipología y categoría de la construcción, el coeficiente Gastos/Beneficios y la Referencia de Mercado. En todos los casos se toman valores medios y habituales para los coeficientes que intervienen en el cálculo.

El valor de los coeficientes de edad y conservación es la unidad. En el caso de las tipologías constructivas se ha elegido la categoría 4, considerada como el valor medio por las Normas Técnicas. El coeficiente Gastos-Beneficios será de 1,40, valor habitual en este tipo de valoraciones y como referencia de mercado se toma 0,5 que es el valor utilizado en las metodologías de los procedimientos de valoración colectiva llevadas a cabo por la Dirección General del Catastro.

La valoración catastral de las construcciones es necesaria para conocer la base sobre la que se aplica el Impuesto municipal. El tipo impositivo aplicado por el Ayuntamiento de Alfaz de Lloredo es del 0,40%. A partir de estos dos datos, valor catastral y tipo impositivo, se calcula la recaudación municipal derivada de los desarrollos previstos en el Plan General.

Impuesto de actividades económicas

La inexistencia de un suelo productivo exclusivo en el municipio de Alfaz de Lloredo impide la extrapolación de los datos de recaudación actuales a las futuras instalaciones de estas características planteadas en el PGOU. Para poder valorar la aplicación del impuesto de actividades económicas se aplicará un valor medio habitual por metro cuadrado construido (0,275 euros/m<sup>2</sup>c) aplicable a todos los usos productivos y terciarios, excluyendo los usos comerciales vinculados al residencial.

| PRIMER QUINQUENIO                             |              | SEGUNDO QUINQUENIO                            |            |
|---|--------------|---|------------|
| Total suelo productivo (m <sup>2</sup> c)     | 24.080       | Total suelo productivo (m <sup>2</sup> c)     | 3.544      |
| Importe medio (€/m <sup>2</sup> c productivo) | 0,275        | Importe medio (€/m <sup>2</sup> c productivo) | 0,275      |
| <b>Total IAE (€)</b>                          | <b>6.622</b> | <b>Total IAE (€)</b>                          | <b>975</b> |

| TERCER QUINQUENIO                             |          | RESUMEN GLOBAL                                |              |
|---|----------|---|--------------|
| Total suelo productivo (m <sup>2</sup> c)     | 0        | Total suelo productivo (m <sup>2</sup> c)     | 27.624       |
| Importe medio (€/m <sup>2</sup> c productivo) | 0,275    | Importe medio (€/m <sup>2</sup> c productivo) | 0,275        |
| <b>Total IAE (€)</b>                          | <b>0</b> | <b>Total IAE (€)</b>                          | <b>7.596</b> |

| PROGRAMACIÓN |             |               |             |              |            |             |               |
|--------------|-------------|---------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| Año          | Porcentaje  | Importe (€)   | Porcentaje  | Importe (€)  | Porcentaje | Importe (€) | Porcentaje    |
| 1            | 0%          | 0             | 0%          | 0            | 0%         | 0           | 0%            |
| 2            | 0%          | 0             | 0%          | 0            | 0%         | 0           | 0%            |
| 3            | 100%        | 6.622         | 0%          | 0            | 0%         | 87%         | 6.622         |
| 4            | 0%          | 6.622         | 0%          | 0            | 0%         | 0%          | 6.622         |
| 5            | 0%          | 6.622         | 0%          | 0            | 0%         | 0%          | 6.622         |
| 6            | 0%          | 6.622         | 0%          | 0            | 0%         | 0%          | 6.622         |
| 7            | 0%          | 6.622         | 100%        | 975          | 0%         | 13%         | 7.596         |
| 8            | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 9            | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 10           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 11           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 12           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 13           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 14           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| 15           | 0%          | 6.622         | 0%          | 975          | 0%         | 0%          | 7.596         |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> | <b>86.086</b> | <b>100%</b> | <b>8.771</b> | <b>0%</b>  | <b>0</b>    | <b>94.856</b> |

PRIMER QUINQUENIO

| Tipología               | Sup construable (m <sup>2</sup> ) | Valoración (euros/m <sup>2</sup> ) | Contribución (euros) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Residencial Unifamiliar | 2.291                             | 546                                | 5.004                |
| Residencial Agrupado    | 15.289                            | 455                                | 27.826               |
| Productivo/Terciario    | 24.080                            | 319                                | 30.678               |
| <b>Total</b>            | <b>41.660</b>                     |                                    | <b>63.507</b>        |

SEGUNDO QUINQUENIO

| Tipología               | Sup construable (m <sup>2</sup> ) | Valoración (euros/m <sup>2</sup> ) | Contribución (euros) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Residencial Unifamiliar | 6.993                             | 546                                | 15.273               |
| Residencial Agrupado    | 20.503                            | 455                                | 37.316               |
| Productivo/Terciario    | 3.544                             | 319                                | 4.615                |
| <b>Total</b>            | <b>31.040</b>                     |                                    | <b>57.103</b>        |

TERCER QUINQUENIO

| Tipología               | Sup construable (m <sup>2</sup> ) | Valoración (euros/m <sup>2</sup> ) | Contribución (euros) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Residencial Unifamiliar | 11.979                            | 546                                | 26.162               |
| Residencial Agrupado    | 4.908                             | 455                                | 8.933                |
| Productivo/Terciario    | 0                                 | 319                                | 0                    |
| <b>Total</b>            | <b>16.887</b>                     |                                    | <b>35.095</b>        |

RESUMEN GLOBAL

| Tipología               | Sup construable (m <sup>2</sup> ) | Valoración (euros/m <sup>2</sup> ) | Contribución (euros) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Residencial Unifamiliar | 21.283                            | 540                                | 46.439               |
| Residencial Agrupado    | 40.700                            | 455                                | 74.074               |
| Productivo/Terciario    | 27.624                            | 319                                | 35.193               |
| <b>Total</b>            | <b>89.587</b>                     |                                    | <b>155.706</b>       |

| PROGRAMACIÓN |             |                |             |                |             |                |             |
|--------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Año          | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  |
| 1            | 20%         | 12.740         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 8%          |
| 2            | 0%          | 12.740         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          |
| 3            | 48%         | 43.418         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 20%         |
| 4            | 32%         | 63.507         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 13%         |
| 5            | 0%          | 63.507         | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          |
| 6            | 0%          | 63.507         | 17%         | 9.921          | 0%          | 0              | 6%          |
| 7            | 0%          | 63.507         | 36%         | 30.673         | 0%          | 0              | 13%         |
| 8            | 0%          | 63.507         | 0%          | 30.673         | 0%          | 0              | 0%          |
| 9            | 0%          | 63.507         | 22%         | 43.461         | 0%          | 0              | 8%          |
| 10           | 0%          | 63.507         | 24%         | 57.103         | 0%          | 0              | 9%          |
| 11           | 0%          | 63.507         | 0%          | 57.103         | 0%          | 0              | 0%          |
| 12           | 0%          | 63.507         | 0%          | 57.103         | 47%         | 16.622         | 11%         |
| 13           | 0%          | 63.507         | 0%          | 57.103         | 22%         | 24.269         | 5%          |
| 14           | 0%          | 63.507         | 0%          | 57.103         | 31%         | 35.095         | 7%          |
| 15           | 0%          | 63.507         | 0%          | 57.103         | 0%          | 35.095         | 0%          |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> | <b>830.986</b> | <b>100%</b> | <b>457.349</b> | <b>100%</b> | <b>111.080</b> | <b>100%</b> |

Impuesto de circulación

Para valorar la aplicación del impuesto de circulación se ha procedido a estimar el número de vehículos en función de las viviendas a construir, aplicando los tipos impositivos vigentes.

De acuerdo con los datos estadísticos de 2010, la media de vehículos por vivienda es de 1,40. Tomando como referencia la configuración actual del parque automovilístico y las ordenanzas fiscales en vigor, el tipo medio por vehículo asciende a 67,09€.

| PRIMER QUINQUENIO                        |               | SEGUNDO QUINQUENIO                       |               |
|--|---------------|--|---------------|
| Total viviendas                          | 175           | Total viviendas                          | 264           |
| Vehículos/Vivienda                       | 1,60          | Vehículos/Vivienda                       | 1,60          |
| Importe medio por vehículo (€/veh)       | 85,44         | Importe medio por vehículo (€/veh)       | 85,44         |
| <b>Total Impuesto de circulación (€)</b> | <b>23.859</b> | <b>Total Impuesto de circulación (€)</b> | <b>35.993</b> |

| TERCER QUINQUENIO                        |               | RESUMEN GLOBAL                           |               |
|--|---------------|--|---------------|
| Total viviendas                          | 129           | Total viviendas                          | 568           |
| Vehículos/Vivienda                       | 1,60          | Vehículos/Vivienda                       | 1,60          |
| Importe medio por vehículo (€/veh)       | 85,44         | Importe medio por vehículo (€/veh)       | 85,44         |
| <b>Total Impuesto de circulación (€)</b> | <b>17.587</b> | <b>Total Impuesto de circulación (€)</b> | <b>77.439</b> |

| PROGRAMACIÓN |             |                |             |                |             |               |             |
|--------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| Año          | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  | Importe (€)   | Porcentaje  |
| 1            | 43%         | 10.225         | 0%          | 0              | 0%          | 0             | 13%         |
| 2            | 0%          | 10.225         | 0%          | 0              | 0%          | 0             | 0%          |
| 3            | 0%          | 10.225         | 0%          | 0              | 0%          | 0             | 0%          |
| 4            | 57%         | 23.859         | 0%          | 0              | 0%          | 0             | 18%         |
| 5            | 0%          | 23.859         | 0%          | 0              | 0%          | 0             | 0%          |
| 6            | 0%          | 23.859         | 20%         | 7.089          | 0%          | 0             | 9%          |
| 7            | 0%          | 23.859         | 34%         | 19.905         | 0%          | 0             | 17%         |
| 8            | 0%          | 23.859         | 0%          | 19.905         | 0%          | 0             | 0%          |
| 9            | 0%          | 23.859         | 14%         | 24.949         | 0%          | 0             | 7%          |
| 10           | 0%          | 23.859         | 31%         | 35.993         | 0%          | 0             | 14%         |
| 11           | 0%          | 23.859         | 0%          | 35.993         | 0%          | 0             | 0%          |
| 12           | 0%          | 23.859         | 0%          | 35.993         | 59%         | 10.362        | 13%         |
| 13           | 0%          | 23.859         | 0%          | 35.993         | 17%         | 13.361        | 4%          |
| 14           | 0%          | 23.859         | 0%          | 35.993         | 24%         | 17.587        | 5%          |
| 15           | 0%          | 23.859         | 0%          | 35.993         | 0%          | 17.587        | 0%          |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> | <b>316.981</b> | <b>100%</b> | <b>287.805</b> | <b>100%</b> | <b>58.897</b> | <b>100%</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**tasas**

En este apartado se incluyen las distintas tasas que el Ayuntamiento aplica actualmente (expedición de documentos, recogida de basuras, alcantarillado, ocupación del subsuelo y del vuelo de las vías públicas, etc.). Debido a la complejidad de este análisis, se ha calculado un importe medio por habitante, obtenido como media de los ingresos recaudados por este concepto en los últimos años.

| PRIMER QUINQUENIO            |  |                |  | SEGUNDO QUINQUENIO           |  |                |  |
|------------------------------|--|----------------|--|------------------------------|--|----------------|--|
| Total viviendas              |  | 175            |  | Total viviendas              |  | 264            |  |
| Habitantes/Vivienda          |  | 2              |  | Habitantes/Vivienda          |  | 2              |  |
| Tasa media/habitante (€/hab) |  | 319,37         |  | Tasa media/habitante (€/hab) |  | 319,37         |  |
| <b>Total tasas (€)</b>       |  | <b>111.780</b> |  | <b>Total tasas (€)</b>       |  | <b>168.628</b> |  |

| RESUMEN GLOBAL               |  |               |  |                              |  |                |  |
|------------------------------|--|---------------|--|------------------------------|--|----------------|--|
| Total viviendas              |  | 129           |  | Total viviendas              |  | 568            |  |
| Habitantes/Vivienda          |  | 2             |  | Habitantes/Vivienda          |  | 2              |  |
| Tasa media/habitante (€/hab) |  | 319,37        |  | Tasa media/habitante (€/hab) |  | 319,37         |  |
| <b>Total tasas (€)</b>       |  | <b>82.378</b> |  | <b>Total tasas (€)</b>       |  | <b>362.805</b> |  |

**fondo de haciendas locales**

Se incluyen en este apartado las aportaciones realizadas por parte de los fondos europeos, la participación de tributos del estado y los fondos del Gobierno de Cantabria. Se considera como hipótesis un importe por habitante equivalente al valor medio recaudado en los últimos años.

| PRIMER QUINQUENIO                           |  |               |  | SEGUNDO QUINQUENIO                          |  |                |  |
|---|--|---------------|--|---|--|----------------|--|
| Total viviendas                             |  | 175           |  | Total viviendas                             |  | 264            |  |
| Habitantes/Vivienda                         |  | 2             |  | Habitantes/Vivienda                         |  | 2              |  |
| Importe fondo/habitante (€/hab)             |  | 283,20        |  | Importe fondo/habitante (€/hab)             |  | 283,20         |  |
| <b>Total fondo de haciendas locales (€)</b> |  | <b>99.121</b> |  | <b>Total fondo de haciendas locales (€)</b> |  | <b>149.532</b> |  |

| RESUMEN GLOBAL                              |  |               |  |   |  |                |  |
|---|--|---------------|--|---|--|----------------|--|
| Total viviendas                             |  | 129           |  | Total viviendas                             |  | 568            |  |
| Habitantes/Vivienda                         |  | 2             |  | Habitantes/Vivienda                         |  | 2              |  |
| Importe fondo/habitante (€/hab)             |  | 283,20        |  | Importe fondo/habitante (€/hab)             |  | 283,20         |  |
| <b>Total fondo de haciendas locales (€)</b> |  | <b>73.067</b> |  | <b>Total fondo de haciendas locales (€)</b> |  | <b>321.720</b> |  |

| PROGRAMACIÓN |                   |                  |             |                    |             |                |                   |                  |            |                |            |             |
|--------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------|-------------------|------------------|------------|----------------|------------|-------------|
| Año          | PRIMER QUINQUENIO |                  |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             |                | TERCER QUINQUENIO |                  |            | RESUMEN GLOBAL |            |             |
|              | Porcentaje        | Importe (€)      | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)      | Porcentaje | Importe (€)    | Porcentaje | Importe (€) |
| 1            | 43%               | 47.906           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 13%        | 47.906         |            |             |
| 2            | 0%                | 47.906           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 0%         | 47.906         |            |             |
| 3            | 0%                | 47.906           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 0%         | 47.906         |            |             |
| 4            | 57%               | 111.780          | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 18%               | 111.780          | 0%         | 0              |            |             |
| 5            | 0%                | 111.780          | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 111.780          | 0%         | 0              |            |             |
| 6            | 0%                | 111.780          | 20%         | 33.215             | 0%          | 0              | 9%                | 144.994          | 0%         | 9%             | 128.575    |             |
| 7            | 0%                | 111.780          | 34%         | 93.256             | 0%          | 0              | 17%               | 205.036          | 0%         | 17%            | 181.817    |             |
| 8            | 0%                | 111.780          | 0%          | 93.256             | 0%          | 0              | 0%                | 205.036          | 0%         | 0%             | 181.817    |             |
| 9            | 0%                | 111.780          | 14%         | 116.890            | 0%          | 0              | 7%                | 228.670          | 0%         | 7%             | 202.774    |             |
| 10           | 0%                | 111.780          | 31%         | 168.628            | 0%          | 0              | 14%               | 280.408          | 0%         | 14%            | 248.653    |             |
| 11           | 0%                | 111.780          | 0%          | 168.628            | 0%          | 0              | 0%                | 280.408          | 0%         | 0%             | 248.653    |             |
| 12           | 0%                | 111.780          | 0%          | 168.628            | 59%         | 48.544         | 13%               | 328.952          |            | 13%            | 291.700    |             |
| 13           | 0%                | 111.780          | 0%          | 168.628            | 17%         | 62.597         | 4%                | 343.004          |            | 4%             | 304.161    |             |
| 14           | 0%                | 111.780          | 0%          | 168.628            | 24%         | 82.398         | 5%                | 362.805          |            | 5%             | 321.720    |             |
| 15           | 0%                | 111.780          | 0%          | 168.628            | 0%          | 82.398         | 0%                | 362.805          |            | 0%             | 321.720    |             |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>1.485.074</b> | <b>100%</b> | <b>1.348.384</b>   | <b>100%</b> | <b>275.936</b> | <b>100%</b>       | <b>3.109.395</b> |            |                |            |             |

| PROGRAMACIÓN |                   |                  |             |                    |             |                |                   |                  |            |                |            |             |
|--------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------|-------------------|------------------|------------|----------------|------------|-------------|
| Año          | PRIMER QUINQUENIO |                  |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             |                | TERCER QUINQUENIO |                  |            | RESUMEN GLOBAL |            |             |
|              | Porcentaje        | Importe (€)      | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)      | Porcentaje | Importe (€)    | Porcentaje | Importe (€) |
| 1            | 43%               | 42.481           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 13%        | 42.481         |            |             |
| 2            | 0%                | 42.481           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 0%         | 42.481         |            |             |
| 3            | 0%                | 42.481           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 0                | 0%         | 42.481         |            |             |
| 4            | 57%               | 99.121           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 18%               | 99.121           | 0%         | 18%            | 99.121     |             |
| 5            | 0%                | 99.121           | 0%          | 0                  | 0%          | 0              | 0%                | 99.121           | 0%         | 0%             | 99.121     |             |
| 6            | 0%                | 99.121           | 20%         | 29.453             | 0%          | 0              | 9%                | 128.575          | 0%         | 9%             | 128.575    |             |
| 7            | 0%                | 99.121           | 34%         | 82.696             | 0%          | 0              | 17%               | 181.817          | 0%         | 17%            | 181.817    |             |
| 8            | 0%                | 99.121           | 0%          | 82.696             | 0%          | 0              | 0%                | 181.817          | 0%         | 0%             | 181.817    |             |
| 9            | 0%                | 99.121           | 14%         | 103.653            | 0%          | 0              | 7%                | 202.774          | 0%         | 7%             | 202.774    |             |
| 10           | 0%                | 99.121           | 31%         | 149.532            | 0%          | 0              | 14%               | 248.653          | 0%         | 14%            | 248.653    |             |
| 11           | 0%                | 99.121           | 0%          | 149.532            | 0%          | 0              | 0%                | 248.653          | 0%         | 0%             | 248.653    |             |
| 12           | 0%                | 99.121           | 0%          | 149.532            | 59%         | 43.047         | 13%               | 291.700          |            | 13%            | 291.700    |             |
| 13           | 0%                | 99.121           | 0%          | 149.532            | 17%         | 55.508         | 4%                | 304.161          |            | 4%             | 304.161    |             |
| 14           | 0%                | 99.121           | 0%          | 149.532            | 24%         | 73.067         | 5%                | 321.720          |            | 5%             | 321.720    |             |
| 15           | 0%                | 99.121           | 0%          | 149.532            | 0%          | 73.067         | 0%                | 321.720          |            | 0%             | 321.720    |             |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>1.316.899</b> | <b>100%</b> | <b>1.195.688</b>   | <b>100%</b> | <b>244.688</b> | <b>100%</b>       | <b>2.757.276</b> |            |                |            |             |

**RESUMEN DE INGRESOS**

| RESUMEN DE INGRESOS PRIMER QUINQUENIO |                  |                |                |                 |                |               |                     |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Año                                   | Aprov. municipal | licencias      | Conexión infra | Actual. Alasdas | BI             | IAE           | Imp. de circulación | Tasas            | FHL              | Total ingresos   |
| 1                                     | 304.774          | 180.372        | 77.438         | 0               | 12.740         | 0             | 10.225              | 47.906           | 42.481           | 675.935          |
| 2                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 12.740         | 0             | 10.225              | 47.906           | 42.481           | 113.352          |
| 3                                     | 835.221          | 426.158        | 212.217        | 0               | 43.418         | 6.622         | 10.225              | 47.906           | 42.481           | 1.624.247        |
| 4                                     | 466.828          | 256.244        | 118.614        | 64.876          | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 1.211.452        |
| 5                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 6                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 7                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 8                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 9                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 10                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 11                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 12                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 13                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 14                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| 15                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 63.507         | 6.622         | 23.859              | 111.780          | 99.121           | 304.889          |
| <b>Total</b>                          | <b>1.606.822</b> | <b>862.774</b> | <b>408.267</b> | <b>64.876</b>   | <b>630.986</b> | <b>38.086</b> | <b>316.981</b>      | <b>1.485.074</b> | <b>1.316.899</b> | <b>6.978.767</b> |
| <b>Año 16'</b>                        |                  |                |                |                 | <b>63.507</b>  | <b>6.622</b>  | <b>23.859</b>       | <b>111.780</b>   | <b>99.121</b>    | <b>304.889</b>   |

| RESUMEN DE INGRESOS TERCER QUINQUENIO |                  |                |                |                 |                |          |                     |                |                |                  |               |                |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| Año                                   | Aprov. municipal | licencias      | Conexión infra | Actual. Alasdas | BI             | IAE      | Imp. de circulación | Tasas          | FHL            | Total ingresos   |               |                |
| 1                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 2                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 3                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 4                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 5                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 6                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 7                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 8                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 9                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 10                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 11                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0              | 0                |               |                |
| 12                                    | 372.302          | 258.851        | 94.596         | 81.468          | 16.222         | 0        | 10.362              | 48.544         | 43.047         | 925.791          |               |                |
| 13                                    | 151.716          | 125.628        | 38.549         | 0               | 24.269         | 0        | 13.361              | 62.597         | 55.508         | 471.627          |               |                |
| 14                                    | 214.783          | 177.850        | 54.573         | 31.761          | 35.095         | 0        | 17.587              | 62.805         | 73.067         | 687.113          |               |                |
| 15                                    | 0                | 0              | 0              | 0               | 35.095         | 0        | 17.587              | 62.805         | 73.067         | 208.147          |               |                |
| <b>Total</b>                          | <b>738.801</b>   | <b>562.330</b> | <b>187.718</b> | <b>113.228</b>  | <b>111.080</b> | <b>0</b> | <b>58.897</b>       | <b>275.936</b> | <b>244.688</b> | <b>2.292.678</b> |               |                |
| <b>Año 16'</b>                        |                  |                |                |                 |                |          |                     | <b>35.095</b>  | <b>0</b>       | <b>17.587</b>    | <b>62.805</b> | <b>208.147</b> |

| RESUMEN DE INGRESOS SEGUNDO QUINQUENIO |                  |                |                |                 |                |              |                     |                  |                  |                  |
|--|------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Año                                    | Aprov. municipal | licencias      | Conexión infra | Actual. Alasdas | BI             | IAE          | Imp. de circulación | Tasas            | FHL              | Total ingresos   |
| 1                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0            | 0                   | 0                | 0                | 0                |
| 2                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0            | 0                   | 0                | 0                | 0                |
| 3                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0            | 0                   | 0                | 0                | 0                |
| 4                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0            | 0                   | 0                | 0                | 0                |
| 5                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 0              | 0            | 0                   | 0                | 0                | 0                |
| 6                                      | 227.204          | 147.926        | 57.729         | 66.176          | 9.921          | 0            | 7.089               | 33.215           | 29.453           | 578.714          |
| 7                                      | 535.007          | 385.972        | 135.937        | 0               | 30.673         | 975          | 19.905              | 93.256           | 82.696           | 1.269.480        |
| 8                                      | 0                | 0              | 0              | 0               | 30.673         | 975          | 19.905              | 93.256           | 82.696           | 227.550          |
| 9                                      | 253.707          | 210.982        | 64.463         | 1.758           | 43.461         | 975          | 24.949              | 116.890          | 103.653          | 819.938          |
| 10                                     | 326.363          | 194.748        | 89.054         | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 1.016.265        |
| 11                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 412.230          |
| 12                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 412.230          |
| 13                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 412.230          |
| 14                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 412.230          |
| 15                                     | 0                | 0              | 0              | 0               | 57.103         | 975          | 35.993              | 168.628          | 149.532          | 412.230          |
| <b>Total</b>                           | <b>1.342.281</b> | <b>936.727</b> | <b>341.053</b> | <b>67.934</b>   | <b>457.349</b> | <b>8.771</b> | <b>287.805</b>      | <b>1.348.384</b> | <b>1.195.688</b> | <b>5.985.962</b> |
| <b>Año 16'</b>                         |                  |                |                |                 | <b>57.103</b>  | <b>975</b>   | <b>35.993</b>       | <b>168.628</b>   | <b>149.532</b>   | <b>412.230</b>   |

| RESUMEN GLOBAL DE INGRESOS |                  |           |                |                 |        |       |                     |         |         |                |
|----------------------------|------------------|-----------|----------------|-----------------|--------|-------|---------------------|---------|---------|----------------|
| Año                        | Aprov. municipal | licencias | Conexión infra | Actual. Alasdas | BI     | IAE   | Imp. de circulación | Tasas   | FHL     | Total ingresos |
| 1                          | 304.774          | 180.372   | 77.438         | 0               | 12.740 | 0     | 10.225              | 47.906  | 42.481  | 675.935        |
| 2                          | 0                | 0         | 0              | 0               | 12.740 | 0     | 10.225              | 47.906  | 42.481  | 113.352        |
| 3                          | 835.221          | 426.158   | 212.217        | 0               | 43.418 | 6.622 | 10.225              | 47.906  | 42.481  | 1.624.247      |
| 4                          | 466.828          | 256.244   | 118.614        | 64.876          | 63.507 | 6.622 | 23.859              | 111.780 | 99.121  | 1.211.452      |
| 5                          | 0                | 0         | 0              | 0               | 63.507 | 6.622 | 23.859              | 111.780 | 99.121  | 304.889        |
| 6                          | 227.204          | 147.926   | 57.729         | 66.176          | 73.429 | 6.622 | 30.948              | 144.994 | 128.575 | 883.603        |
| 7                          | 535.007          | 385.972</ |                |                 |        |       |                     |         |         |                |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

gastos estructurales

Se incluyen en este apartado las inversiones previstas en el Plan. De forma análoga a los ingresos estructurales, estos gastos dejarán de producirse en el momento en el que el Plan esté plenamente ejecutado.

construcción de equipamientos

El coste de construcción de los equipamientos propuestos es el resultado de la aplicación de los valores unitarios medios para este tipo de obras al total de superficie construable de equipamientos. Los valores unitarios medios se obtienen de las tablas de cálculo inicial de presupuestos del Colegio de Arquitectos para obras ejecutables en el municipio, donde el módulo de referencia es 380 euros/m<sup>2</sup> y el coeficiente de uso medio es de 1,853. La contribución municipal a esta inversión será del 100%, siendo posible, aunque no se ha tenido en cuenta en este estudio económico, que la construcción de determinados equipamientos sea sufragada por administraciones públicas supramunicipales, o por privados concesionarios. Por otra parte, hay que tener en cuenta que ciertos equipamientos no agotarán toda la edificabilidad permitida, habiéndose estimado que se agota al menos el 50% de la edificabilidad máxima permitida, que es de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

En cuanto a la programación, la construcción de los equipamientos se ha supuesto inmediata, es decir, una vez realizada la cesión de los terrenos urbanizados por los promotores el Ayuntamiento comenzará la ejecución de los mismos. Esto queda reflejado en la programación asumiendo la construcción de todos los equipamientos al año siguiente de desarrollarse el ámbito que debe realizar la cesión. El tiempo de un año es optimista ya que en él se deben realizar los procesos administrativos necesarios para poder ejecutar la construcción.

En el caso de los equipamientos generales se ejecutarán en el año establecido en el Programa de Actuación, todos los equipamientos generales propuestos serán ejecutados como actuaciones aisladas. En total son dos actuaciones aisladas, se sufragará la misma edificabilidad materializable que en el caso de los equipamientos de sistemas locales.

| PRIMER QUINQUENIO   |                  |
|---|------------------|
| Superficie construable de equipamientos (m <sup>2</sup> ) | 2.375            |
| Coste unitario de construcción (€/m <sup>2</sup> )        | 704,27           |
| Atribución municipal (%)                                  | 100%             |
| <b>Total coste construcción equipamientos (€)</b>         | <b>1.672.968</b> |

| SEGUNDO QUINQUENIO  |                |
|---|----------------|
| Superficie construable de equipamientos (m <sup>2</sup> ) | 1.012          |
| Coste unitario de construcción (€/m <sup>2</sup> )        | 704,27         |
| Atribución municipal (%)                                  | 100%           |
| <b>Total coste construcción equipamientos (€)</b>         | <b>712.427</b> |

| TERCER QUINQUENIO   |                  |
|---|------------------|
| Superficie construable de equipamientos (m <sup>2</sup> ) | 1.747            |
| Coste unitario de construcción (€/m <sup>2</sup> )        | 704,27           |
| Atribución municipal (%)                                  | 100%             |
| <b>Total coste construcción equipamientos (€)</b>         | <b>1.244.177</b> |

| RESUMEN GLOBAL  |                  |
|---|------------------|
| Superficie construable de equipamientos (m <sup>2</sup> ) | 5.154            |
| Coste unitario de construcción (€/m <sup>2</sup> )        | 704,27           |
| Atribución municipal (%)                                  | 100%             |
| <b>Total coste construcción equipamientos (€)</b>         | <b>3.629.572</b> |

| PROGRAMACIÓN |                   |                  |                    |                |                   |                  |                  |
|--------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| Año          | PRIMER QUINQUENIO |                  | SEGUNDO QUINQUENIO |                | TERCER QUINQUENIO |                  | RESUMEN GLOBAL   |
|              | Porcentaje        | Importe (€)      | Porcentaje         | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)      | Importe (€)      |
| 1            | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 0                |
| 2            | 12%               | 195.624          | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 195.624          |
| 3            | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 0                |
| 4            | 30%               | 496.952          | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 496.952          |
| 5            | 59%               | 980.392          | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 980.392          |
| 6            | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 0                |
| 7            | 0%                | 0                | 28%                | 132.645        | 0%                | 0                | 132.645          |
| 8            | 0%                | 0                | 44%                | 210.076        | 0%                | 0                | 210.076          |
| 9            | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 0%                | 0                | 0                |
| 10           | 0%                | 0                | 28%                | 131.177        | 0%                | 0                | 131.177          |
| 11           | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 16%               | 238.530          | 238.530          |
| 12           | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 52%               | 769.399          | 769.399          |
| 13           | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 13%               | 192.061          | 192.061          |
| 14           | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 6%                | 94.771           | 94.771           |
| 15           | 0%                | 0                | 0%                 | 0              | 13%               | 187.946          | 187.946          |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>1.672.968</b> | <b>100%</b>        | <b>473.898</b> | <b>100%</b>       | <b>1.482.707</b> | <b>3.629.572</b> |

urbanización de sistemas generales y actuaciones aisladas

De acuerdo con la Ley de Cantabria 2/2001, no son imputables a los propietarios del suelo los costes de ejecución de la urbanización de las dotaciones generales de espacios libres y equipamientos. El importe de estas obras se obtiene aplicando el coste unitario calculado en el APÉNDICE DE COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS PREVISTAS a la superficie total de cada tipo de dotación y se asume que lo sufragará el Ayuntamiento.

Las actuaciones vinculadas a sectores se ejecutarán a la vez que estas, por tanto el desarrollo coincidirá con el Programa de Actuación propuesto. Los equipamientos y espacios libres generales se ejecutarán como se indica en el Programa de Actuación.

Parte de los suelos sobre los que se ejecutarán las actuaciones aisladas son públicos, principalmente en el caso de los viarios, y parte son privados, encontrándose clasificados como suelo urbano o como suelo rústico.

Los costes de adquisición de estos suelos privados se han tenido en cuenta en el presente estudio económico. Se han tomado valores medios para los costes de los suelos urbanos (30€/m<sup>2</sup>), o rústicos (6 €/m<sup>2</sup>), obteniéndose los siguientes valores:

| Actuaciones aisladas independientes de los ámbitos |            |              |              |               |                                    |                 |
|--|------------|--------------|--------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| Clave  | Superficie | Sup. Pública | Sup. Privada | Clasificación | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste total (€) |
| AA.1.01  | 7.487      | 0            | 7.487        | SRPO          | 0                                  | 0               |
| AA.3.01  | 7.813      | 0            | 7.813        | SUC           | 30                                 | 234.376         |
| AA.3.02  | 3.637      | 3.637        | 0            | SRPO          | 0                                  | 0               |
| AA.3.03  | 4.339      | 4.339        | 0            | SRPE          | 0                                  | 0               |
| AA.3.04  | 175        | 0            | 175          | SUC           | 30                                 | 5.243           |
| AA.3.05  | 157        | 0            | 157          | SUC           | 30                                 | 4.724           |
| AA.4.01  | 1.502      | 0            | 1.502        | SRPE          | 6                                  | 9.014           |
| AA.4.02  | 1.237      | 0            | 1.237        | SRPE          | 6                                  | 7.424           |
| AA.5.01  | 3.152      | 0            | 3.152        | SUC           | 30                                 | 94.567          |
| AA.5.02  | 552        | 0            | 552          | SRPO          | 6                                  | 3.314           |
| AA.5.03  | 644        | 0            | 644          | SRPO          | 6                                  | 3.862           |

| Actuaciones aisladas vinculadas a ámbitos |                  |            |              |              |               |                                    |                 |
|---|------------------|------------|--------------|--------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| Clave                                     | Ámbito vinculado | Superficie | Sup. Pública | Sup. Privada | Clasificación | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste total (€) |
| AA.3.06                                   | U3.1             | 549        | 0            | 549          | SUC           | 30                                 | 16.458          |
| AA.3.07                                   | Z3.1             | 527        | 207          | 320          | SUC           | 30                                 | 9.604           |
| AA.3.08                                   | Z3.1             | 236        | 145          | 91           | SUC           | 30                                 | 2.734           |
| AA.5.04                                   | U5.1             | 671        | 0            | 671          | SRPE          | 6                                  | 4.028           |
| AA.5.05                                   | U5.1             | 15         | 0            | 15           | SUC           | 30                                 | 437             |
| AA.5.06                                   | U5.2             | 88         | 0            | 88           | SUC           | 30                                 | 2.642           |
| AA.5.07                                   | U5.2             | 503        | 0            | 503          | SUC           | 30                                 | 15.098          |

| PRIMER QUINQUENIO  |                           |                                    |                                |                                    |                |                   |
|--|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
| Clave  | Tipo dotación             | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> ) | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
| LG   | Espacios libres generales | 11.123                             | 11.123                         | 12,00                              | 133.480        | 0                 |
| QG   | Equipamientos generales   | 4.339                              | 4.339                          | 15,00                              | 65.079         | 0                 |
| VG   | Viarío general            | 671                                | 0                              | 90,63                              | 60.849         | 4.028             |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                           |                                    |                                |                                    | <b>263.437</b> |                   |

| SEGUNDO QUINQUENIO   |                           |                                    |                                |                                    |                |                   |
|--|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
| Clave  | Tipo dotación             | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> ) | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
| LG   | Espacios libres generales | 4.390                              | 0                              | 12,00                              | 52.675         | 101.991           |
| QG   | Equipamientos generales   | 0                                  | 0                              | 15,00                              | 0              | 0                 |
| VG   | Viarío general            | 895                                | 0                              | 90,63                              | 81.150         | 26.862            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                           |                                    |                                |                                    | <b>262.678</b> |                   |

| TERCER QUINQUENIO  |                           |                                    |                                |                                    |                |                   |
|--|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
| Clave  | Tipo dotación             | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> ) | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste utbz (€) | Coste terreno (€) |
| LG   | Espacios libres generales | 5.073                              | 0                              | 12,00                              | 60.876         | 116.134           |
| QG   | Equipamientos generales   | 4.370                              | 0                              | 15,00                              | 65.549         | 131.098           |
| VG   | Viarío general            | 2.422                              | 352                            | 90,63                              | 219.507        | 33.412            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                           |                                    |                                |                                    | <b>626.975</b> |                   |

| RESUMEN GLOBAL   |                           |                                    |                                |                                    |                  |                   |
|--|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Clave  | Tipo dotación             | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | Sup. Pública (m <sup>2</sup> ) | Coste unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Coste utbz (€)   | Coste terreno (€) |
| LG   | Espacios libres generales | 20.586                             | 11.123                         | 12,00                              | 247.031          | 218.125           |
| QG   | Equipamientos generales   | 8.709                              | 4.339                          | 15,00                              | 130.628          | 131.098           |
| VG   | Viarío general            | 3.989                              | 352                            | 90,63                              | 361.506          | 64.303            |
| <b>Total coste obtención y urbanización sistemas generales</b> |                           |                                    |                                |                                    | <b>1.152.690</b> |                   |

| PROGRAMACIÓN |                   |                |                    |                |                   |                |                  |
|--------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|
| Año          | PRIMER QUINQUENIO |                | SEGUNDO QUINQUENIO |                | TERCER QUINQUENIO |                | RESUMEN GLOBAL   |
|              | Porcentaje        | Importe (€)    | Porcentaje         | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)    | Importe (€)      |
| 1            | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 0                |
| 2            | 17%               | 43.638         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 43.638           |
| 3            | 34%               | 89.842         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 89.842           |
| 4            | 25%               | 64.876         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 64.876           |
| 5            | 25%               | 65.080         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 65.080           |
| 6            | 0%                | 0              | 25%                | 66.176         | 0%                | 0              | 66.176           |
| 7            | 0%                | 0              | 8%                 | 21.084         | 0%                | 0              | 21.084           |
| 8            | 0%                | 0              | 7%                 | 18.994         | 0%                | 0              | 18.994           |
| 9            | 0%                | 0              | 9%                 | 24.029         | 0%                | 0              | 24.029           |
| 10           | 0%                | 0              | 50%                | 132.394        | 0%                | 0              | 132.394          |
| 11           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 18%               | 115.563        | 115.563          |
| 12           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 72%               | 452.208        | 452.208          |
| 13           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 0                |
| 14           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 5%                | 31.761         | 31.761           |
| 15           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 6%                | 27.044         | 27.044           |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>263.437</b> | <b>100%</b>        | <b>262.678</b> | <b>100%</b>       | <b>626.975</b> | <b>1.152.690</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Ejecución de las infraestructuras propuestas**

Las nuevas infraestructuras propuestas suponen una de las mayores partidas de gasto estructural del PGOU. Además de la construcción propiamente dicha de la infraestructura propuesta, en ocasiones es necesario obtener el suelo para la ubicación de determinados elementos de las redes de suministro y, en todos los casos, es necesaria la redacción del proyecto técnico correspondiente.

Algunas de las infraestructuras que se van a ejecutar en Alfoz de Lloredo, durante el desarrollo del Plan, se encuentran incluidas en los planes autonómicos correspondientes, teniendo consignados los presupuestos necesarios para su ejecución, es el caso de las infraestructuras de abastecimiento, y del sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales. El resto de actuaciones son competencia municipal y se realizarán con cargo al desarrollo del PGOU. Dada la existencia de alternativas en cuanto las infraestructuras del ciclo del agua, todas ellas propuestas y sufragadas por el Gobierno de Cantabria, se plantea el desarrollo de un Plan Especial de Infraestructuras que coordine la ejecución de las infraestructuras e, incluso, que plantee otras nuevas que no se hayan previsto.

Asimismo, entre las infraestructuras que se van a realizar con cargo al desarrollo del Plan General, parte de las mismas se destinarán al servicio de los nuevos desarrollos, por lo que deberán ser repercutidos los gastos a los ámbitos de manera proporcional. Además de los desarrollos sistemáticos propuestos por el PGOU, es previsible que se aumenten los usos, principalmente residenciales, en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico ordinario, por lo que deberá tenerse en cuenta de cara a establecer el reparto de cargas. Del mismo modo, algunas de las infraestructuras previstas también están orientadas a paliar déficits actuales o a mejorar el servicio a los usos existentes.

Dentro del apartado de infraestructuras de gestión de residuos, el Plan de Ordenación del Litoral (POL) en su artículo 20 "Residuos" establece que el Plan debe delimitar los espacios necesarios para llevar a cabo en su territorio los vertidos de tierras y materiales procedentes de excavaciones. Para ello, se desarrollará un Plan Especial de Depósito de Tierras.

Se entiende que la gestión de esta instalación debe generar los ingresos suficientes para la redacción, ejecución, explotación y clausura del mismo. No obstante, se incorporan como gastos del PGOU las dos primeras fases y la última, ante la posibilidad de gestión municipal y de que su explotación únicamente genere los ingresos necesarios para su mantenimiento.

Por tanto este Plan tiene dos fases de ejecución, además de la redacción del instrumento que se realizará en el primer año del PGOU. Durante el primer quinquenio se realizarán las labores de acondicionamiento y apertura de la instalación, realizándose en el tercer quinquenio las labores de clausura y regeneración ambiental.

**Proyectos e instrumentos de desarrollo del Plan**

El coste de los proyectos de ejecución de infraestructuras se define como un 8% del coste de ejecución por contrato del proyecto, correspondiendo el (6% de coste de misión completa - proyecto + dirección de obra [4%+2%]) y un 2% de estudios adicionales). Los costes de los instrumentos de desarrollo del Plan se calculan como una partida aditada. La distribución temporal de estos costes es la definida en el Programa de Actuación.

| Concepto                      | CEC (€) | Coste proyecto (€) | Programación (Año del Plan) |
|-------------------------------|---------|--------------------|-----------------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO         | 0       | 0                  | 1                           |
| RED DE SANEAMIENTO            | 0       | 0                  | 1                           |
| Posición 12 kv en SE Comillas | 58.168  | 4.653              | 3                           |
| FE Infraestructuras           | -       | 50.000             | 1-15                        |
| FE Depósito de Tierras        | -       | 50.000             | 1                           |
| Apertura depósito de tierras  | 119.000 | 9.520              | 1                           |
| <b>Total proyectos (€)</b>    |         | <b>114.173</b>     |                             |

| Concepto                                    | CEC (€) | Coste proyecto (€) | Programación (Año del Plan) |
|---|---------|--------------------|-----------------------------|
| Línea 12 kv SE Comillas-Cobeceres-Novales   | 954.750 | 76.380             | 6                           |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 137.750 | 11.020             | 10                          |
| FE Infraestructuras                         | -       | 50.000             | 1-15                        |
| <b>Total proyectos (€)</b>                  |         | <b>87.400</b>      |                             |

| Concepto                          | CEC (€) | Coste proyecto (€) | Programación (Año del Plan) |
|-----------------------------------|---------|--------------------|-----------------------------|
| Equipos complementarios de enlace | 135.000 | 10.800             | 11                          |
| FE Infraestructuras               | -       | 50.000             | 1-15                        |
| Clausura y Regeneración Amb.      | 238.000 | 19.040             | 12                          |
| <b>Total proyectos (€)</b>        |         | <b>79.840</b>      |                             |

**Actuaciones en materia de infraestructuras**

A continuación se exponen las actuaciones que se acometerán en Alfoz de Lloredo durante la ejecución del PGOU, las necesidades de suelo y la atribución municipal, que será cero cuando esté prevista la ejecución de la infraestructura por parte de organismos supralocales:

| RED DE ABASTECIMIENTO                      |      |     |                 |                      |          |          |                   |                 |
|--|------|-----|-----------------|----------------------|----------|----------|-------------------|-----------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA              |      |     |                 |                      |          |          |                   |                 |
| Concepto                                   | med. | ud. | precio unitario | atribución municipal | PEM (€)  | PEC (€)  | Coste terreno (€) | Coste total (€) |
| Interconexión Plan Alfoz Plan Valdáliga    | 1    | ud. | 450.000         | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| EDAR Cigüenza                              | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| Colector Cobeceres-sistema Comillas        | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| Bombazo Cobeceres                          | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| Mojero EDAR La Buxta                       | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| EDAR Fresno                                | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| EDAR Lloredo                               | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| EDAR San Pedro                             | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| EDAR HUA 8 1350m Colector                  | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| Terminación valdes saneamientos            | 1    | ud. | 0               | 0%                   | 0        | 0        | 0                 | 0               |
| <b>TOTAL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b> |      |     |                 |                      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| <b>TOTAL RED DE ABASTECIMIENTO</b>         |      |     |                 |                      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>        |

| RED DE SANEAMIENTO                  |      |     |                  |                      |         |         |                   |                 |
|-------------------------------------|------|-----|------------------|----------------------|---------|---------|-------------------|-----------------|
| Concepto                            | med. | ud. | precio unitario  | atribución municipal | PEM (€) | PEC (€) | Coste terreno (€) | Coste total (€) |
| Colector Valón-Barcelona/Ortiente   | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| EDAR Cigüenza                       | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| Colector Cobeceres-sistema Comillas | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| Bombazo Cobeceres                   | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| Mojero EDAR La Buxta                | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| EDAR Fresno                         | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| EDAR Lloredo                        | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| EDAR San Pedro                      | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| EDAR HUA 8 1350m Colector           | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| Terminación valdes saneamientos     | 1    | ud. | 0                | 0%                   | 0       | 0       | 0                 | 0               |
| <b>TOTAL RED DE SANEAMIENTO</b>     |      |     | <b>4.975.328</b> | <b>0%</b>            |         |         |                   | <b>0</b>        |
| <b>TOTAL RED DE SANEAMIENTO</b>     |      |     |                  |                      |         |         |                   | <b>0</b>        |

| RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA                    |      |     |                 |                      |         |         |                   |                  |
|---|------|-----|-----------------|----------------------|---------|---------|-------------------|------------------|
| Concepto                                    | med. | ud. | precio unitario | atribución municipal | PEM (€) | PEC (€) | Coste terreno (€) | Coste total (€)  |
| Posición 12 kv en SE Comillas               | 1    | ud. | 58.168          | 100%                 | 48.881  | 58.168  | 0                 | 58.168           |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cobeceres-Novales   | 10   | km  | 95.475          | 100%                 | 802.311 | 954.750 | 0                 | 954.750          |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 1,45 | km  | 95.000          | 100%                 | 115.754 | 137.750 | 0                 | 137.750          |
| Equipos complementarios de enlace           | 3    | ud. | 45.000          | 100%                 | 113.445 | 135.000 | 0                 | 135.000          |
| <b>TOTAL RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>       |      |     |                 |                      |         |         |                   | <b>1.285.668</b> |

| GESTIÓN DE RESIDUOS              |      |     |                 |                      |         |         |                   |                 |
|----------------------------------|------|-----|-----------------|----------------------|---------|---------|-------------------|-----------------|
| Concepto                         | med. | ud. | precio unitario | atribución municipal | PEM (€) | PEC (€) | Coste terreno (€) | Coste total (€) |
| Apertura depósito de tierras     | 1    | ud. | 100.000         | 100%                 | 100.000 | 119.000 | 50.000            | 169.000         |
| Clausura y Regeneración Amb.     | 1    | ud. | 200.000         | 100%                 | 200.000 | 238.000 | 0                 | 238.000         |
| <b>TOTAL GESTIÓN DE RESIDUOS</b> |      |     |                 |                      |         |         |                   | <b>457.000</b>  |

**RESUMEN GLOBAL**

| Concepto                                    | CEC (€) | Coste proyecto (€) | Programación (Año del Plan) |
|---|---------|--------------------|-----------------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                       | 0       | 0                  | 1                           |
| RED DE SANEAMIENTO                          | 0       | 0                  | 1                           |
| Posición 12 kv en SE Comillas               | 58.168  | 4.653              | 3                           |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cobeceres-Novales   | 954.750 | 76.380             | 6                           |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 137.750 | 11.020             | 10                          |
| Equipos complementarios de enlace           | 135.000 | 10.800             | 11                          |
| FE Infraestructuras                         | -       | 150.000            | 1-15                        |
| FE Depósito de Tierras                      | -       | 50.000             | 1                           |
| Apertura depósito de tierras                | 119.000 | 9.520              | 1                           |
| Clausura y Regeneración Amb.                | 238.000 | 19.040             | 12                          |
| <b>Total proyectos (€)</b>                  |         | <b>331.413</b>     |                             |

**PROGRAMACIÓN**

| Año          | PRIMER QUINQUENIO |                | SEGUNDO QUINQUENIO |                | TERCER QUINQUENIO |               | RESUMEN GLOBAL |                |
|--------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Porcentaje        | Importe (€)    | Porcentaje         | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)   | Porcentaje     | Importe (€)    |
| 1            | 0%                | 69.520         | 0%                 | 0              | 0%                | 0             | 21%            | 69.520         |
| 2            | 9%                | 10.000         | 0%                 | 0              | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 3            | 13%               | 14.653         | 0%                 | 0              | 0%                | 0             | 4%             | 14.653         |
| 4            | 9%                | 10.000         | 0%                 | 0              | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 5            | 9%                | 10.000         | 0%                 | 0              | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 6            | 0%                | 0              | 63%                | 86.380         | 0%                | 0             | 26%            | 86.380         |
| 7            | 0%                | 0              | 7%                 | 10.000         | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 8            | 0%                | 0              | 7%                 | 10.000         | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 9            | 0%                | 0              | 7%                 | 10.000         | 0%                | 0             | 3%             | 10.000         |
| 10           | 0%                | 0              | 15%                | 21.020         | 0%                | 0             | 6%             | 21.020         |
| 11           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 21%               | 20.800        | 6%             | 20.800         |
| 12           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 36%               | 29.040        | 9%             | 29.040         |
| 13           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 13%               | 10.000        | 3%             | 10.000         |
| 14           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 13%               | 10.000        | 3%             | 10.000         |
| 15           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 13%               | 10.000        | 3%             | 10.000         |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>114.173</b> | <b>100%</b>        | <b>137.400</b> | <b>100%</b>       | <b>79.840</b> | <b>100%</b>    | <b>331.413</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Ejecución de las Infraestructuras**

Los Costes de Ejecución se han obtenido al aplicar la medición correspondiente, según el caso, a los precios unitarios de los presupuestos de las obras previstas. El Coste total se obtiene aplicando al Coste de Ejecución Material un incremento del 19% correspondiente a gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).

| PRIMER QUINQUENIO                 |                                |                              |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Concepto                          | Coste ejecución y Material (€) | Programación (Años del Plan) |
| RED DE ABASTECIMIENTO             | 0                              | 1 - 15                       |
| RED DE SANEAMIENTO                | 0                              | 1 - 15                       |
| Posición 12 kv en SE Comillas     | 58.168                         | 3 - 5                        |
| Apertura depósito de feras        | 219.000                        | 2 - 4                        |
| <b>Total Infraestructuras (€)</b> | <b>277.168</b>                 |                              |

| SEGUNDO QUINQUENIO                          |                                |                              |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| Concepto                                    | Coste ejecución y Material (€) | Programación (Años del Plan) |
| RED DE ABASTECIMIENTO                       | 0                              | 1 - 15                       |
| RED DE SANEAMIENTO                          | 0                              | 1 - 15                       |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cábreceles-Novales  | 596.719                        | 6 - 13                       |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 34.438                         | 10 - 13                      |
| <b>Total Infraestructuras (€)</b>           | <b>631.156</b>                 |                              |

| TERCER QUINQUENIO                           |                                |                              |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| Concepto                                    | Coste ejecución y Material (€) | Programación (Años del Plan) |
| RED DE ABASTECIMIENTO                       | 0                              | 1 - 15                       |
| RED DE SANEAMIENTO                          | 0                              | 1 - 15                       |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cábreceles-Novales  | 358.031                        | 6 - 13                       |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 103.313                        | 10 - 13                      |
| Equipos complementarios de enlace           | 135.000                        | 11 - 14                      |
| Clausura y Regeneración Amb.                | 238.000                        | 12 - 15                      |
| <b>Total Infraestructuras (€)</b>           | <b>834.344</b>                 |                              |

**RESUMEN GLOBAL**

| Concepto                                    | Coste ejecución y Material (€) | Programación (Años del Plan) |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| RED DE ABASTECIMIENTO                       | 0                              | 1 - 15                       |
| RED DE SANEAMIENTO                          | 0                              | 1 - 15                       |
| Posición 12 kv en SE Comillas               | 58.168                         | 3 - 5                        |
| Línea 12 kv SE Comillas-Cábreceles-Novales  | 954.750                        | 6 - 13                       |
| Enlaces nueva línea 12 kv con Red existente | 137.750                        | 10 - 13                      |
| Equipos complementarios de enlace           | 135.000                        | 11 - 14                      |
| Apertura depósito de feras                  | 219.000                        | 2 - 4                        |
| Clausura y Regeneración Amb.                | 238.000                        | 12 - 15                      |
| <b>Total Infraestructuras (€)</b>           | <b>1.742.668</b>               |                              |

| Año          | PROGRAMACIÓN      |                |                    |                |                   |                |                |                  |
|--------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|
|              | PRIMER QUINQUENIO |                | SEGUNDO QUINQUENIO |                | TERCER QUINQUENIO |                | RESUMEN GLOBAL |                  |
|              | Porcentaje        | Importe (€)    | Porcentaje         | Importe (€)    | Porcentaje        | Importe (€)    | Porcentaje     | Importe (€)      |
| 1            | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 0%             | 0                |
| 2            | 26%               | 73.000         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 4%             | 73.000           |
| 3            | 33%               | 92.389         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 5%             | 92.389           |
| 4            | 33%               | 92.389         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 5%             | 92.389           |
| 5            | 7%                | 19.389         | 0%                 | 0              | 0%                | 0              | 1%             | 19.389           |
| 6            | 0%                | 0              | 19%                | 119.344        | 0%                | 0              | 7%             | 119.344          |
| 7            | 0%                | 0              | 19%                | 119.344        | 0%                | 0              | 7%             | 119.344          |
| 8            | 0%                | 0              | 19%                | 119.344        | 0%                | 0              | 7%             | 119.344          |
| 9            | 0%                | 0              | 19%                | 119.344        | 0%                | 0              | 7%             | 119.344          |
| 10           | 0%                | 0              | 24%                | 153.781        | 0%                | 0              | 9%             | 153.781          |
| 11           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 22%               | 187.531        | 11%            | 187.531          |
| 12           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 30%               | 247.031        | 14%            | 247.031          |
| 13           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 30%               | 247.031        | 14%            | 247.031          |
| 14           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 11%               | 93.250         | 5%             | 93.250           |
| 15           | 0%                | 0              | 0%                 | 0              | 7%                | 59.500         | 3%             | 59.500           |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>277.168</b> | <b>100%</b>        | <b>631.156</b> | <b>100%</b>       | <b>834.344</b> | <b>100%</b>    | <b>1.742.668</b> |

**medidas de integración ambiental**

En este apartado se valora el coste de ejecución de las actuaciones de integración ambiental imputables al conjunto del Plan, considerando que las medidas asignadas a actuaciones concretas ya han sido incluidas en la valoración de dichas actuaciones.

El coste del Plan de Seguimiento Ambiental se define como un montante fijo anual, que corresponde fundamentalmente a la contratación de un facultativo especializado a tiempo parcial. La distribución temporal de estos costes es la definida en el Programa de Actuación.

| PRIMER QUINQUENIO                      |               |          |
|--|---------------|----------|
| Concepto                               | CEC (€)       | Programa |
| Seguimiento ambiental                  | 50.000        | 1-15     |
| <b>Total integración ambiental (€)</b> | <b>50.000</b> |          |

| SEGUNDO QUINQUENIO                     |               |          |
|--|---------------|----------|
| Concepto                               | CEC (€)       | Programa |
| Seguimiento ambiental                  | 50.000        | 1-15     |
| <b>Total integración ambiental (€)</b> | <b>50.000</b> |          |

| TERCER QUINQUENIO                      |               |          |
|--|---------------|----------|
| Concepto                               | CEC (€)       | Programa |
| Seguimiento ambiental                  | 50.000        | 1-15     |
| <b>Total integración ambiental (€)</b> | <b>50.000</b> |          |

| RESUMEN GLOBAL                         |                |          |
|--|----------------|----------|
| Concepto                               | CEC (€)        | Programa |
| Seguimiento ambiental                  | 150.000        | 1-15     |
| <b>Total integración ambiental (€)</b> | <b>150.000</b> |          |

| Año          | PROGRAMACIÓN      |               |                    |               |                   |               |                |                |
|--------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
|              | PRIMER QUINQUENIO |               | SEGUNDO QUINQUENIO |               | TERCER QUINQUENIO |               | RESUMEN GLOBAL |                |
|              | Porcentaje        | Importe (€)   | Porcentaje         | Importe (€)   | Porcentaje        | Importe (€)   | Porcentaje     | Importe (€)    |
| 1            | 20%               | 10.000        | 0%                 | 0             | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 2            | 20%               | 10.000        | 0%                 | 0             | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 3            | 20%               | 10.000        | 0%                 | 0             | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 4            | 20%               | 10.000        | 0%                 | 0             | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 5            | 20%               | 10.000        | 0%                 | 0             | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 6            | 0%                | 0             | 20%                | 10.000        | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 7            | 0%                | 0             | 20%                | 10.000        | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 8            | 0%                | 0             | 20%                | 10.000        | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 9            | 0%                | 0             | 20%                | 10.000        | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 10           | 0%                | 0             | 20%                | 10.000        | 0%                | 0             | 7%             | 10.000         |
| 11           | 0%                | 0             | 0%                 | 0             | 20%               | 10.000        | 7%             | 10.000         |
| 12           | 0%                | 0             | 0%                 | 0             | 20%               | 10.000        | 7%             | 10.000         |
| 13           | 0%                | 0             | 0%                 | 0             | 20%               | 10.000        | 7%             | 10.000         |
| 14           | 0%                | 0             | 0%                 | 0             | 20%               | 10.000        | 7%             | 10.000         |
| 15           | 0%                | 0             | 0%                 | 0             | 20%               | 10.000        | 7%             | 10.000         |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>       | <b>50.000</b> | <b>100%</b>        | <b>50.000</b> | <b>100%</b>       | <b>50.000</b> | <b>100%</b>    | <b>150.000</b> |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

gastos corrientes

Los gastos corrientes no constituyen inversiones del Plan, sino que se deben entender como un incremento de los gastos generales al que tendrá que hacer frente el Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo urbanístico. Al igual que los ingresos corrientes, estas partidas aumentarán según se desarrolle el plan y seguirán manteniéndose una vez ejecutado el mismo (año 16).

gastos de personal

El crecimiento del suelo urbano (nuevas viviendas, productivos o dotacionales) precisará de un aumento de la plantilla municipal que garantiza el correcto funcionamiento de la gestión administrativa. El cálculo de esta partida se ha realizado teniendo en cuenta el coste medio por habitante de los últimos cinco años, aplicando un coeficiente del 75% por optimización de los recursos existentes.

| PRIMER QUINQUENIO                        |               |  |                | SEGUNDO QUINQUENIO |  |  |  |
|--|---------------|--|----------------|--------------------|--|--|--|
| Total viviendas                          | 175           | Total viviendas                          | 244            |                    |  |  |  |
| Habitantes/Vivienda                      | 2,0           | Habitantes/Vivienda                      | 2,0            |                    |  |  |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)        | 288,2         | Gasto medio por habitante (€/hab)        | 288,2          |                    |  |  |  |
| Optimización de recursos                 | 75%           | Optimización de recursos                 | 75%            |                    |  |  |  |
| <b>Total Gasto personal municipal(€)</b> | <b>75.653</b> | <b>Total Gasto personal municipal(€)</b> | <b>114.128</b> |                    |  |  |  |

| TERCER QUINQUENIO                        |               |  |                | RESUMEN GLOBAL |  |  |  |
|--|---------------|--|----------------|----------------|--|--|--|
| Total viviendas                          | 129           | Total viviendas                          | 568            |                |  |  |  |
| Habitantes/Vivienda                      | 2,0           | Habitantes/Vivienda                      | 2,0            |                |  |  |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)        | 288,2         | Gasto medio por habitante (€/hab)        | 288,2          |                |  |  |  |
| Optimización de recursos                 | 75%           | Optimización de recursos                 | 75%            |                |  |  |  |
| <b>Total Gasto personal municipal(€)</b> | <b>55.767</b> | <b>Total Gasto personal municipal(€)</b> | <b>245.547</b> |                |  |  |  |

| PROGRAMACIÓN      |             |                    |             |                   |             |                |             |                  |
|-------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|
| PRIMER QUINQUENIO |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             | TERCER QUINQUENIO |             | RESUMEN GLOBAL |             |                  |
| Año               | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)       | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  |                  |
| 1                 | 43%         | 32.423             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 13%         | 32.423           |
| 2                 | 0%          | 32.423             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 32.423           |
| 3                 | 0%          | 32.423             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 32.423           |
| 4                 | 57%         | 75.653             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 18%         | 75.653           |
| 5                 | 0%          | 75.653             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 75.653           |
| 6                 | 0%          | 75.653             | 20%         | 22.480            | 0%          | 0              | 9%          | 98.133           |
| 7                 | 0%          | 75.653             | 36%         | 63.116            | 0%          | 0              | 17%         | 138.769          |
| 8                 | 0%          | 75.653             | 0%          | 63.116            | 0%          | 0              | 0%          | 138.769          |
| 9                 | 0%          | 75.653             | 14%         | 79.111            | 0%          | 0              | 7%          | 154.764          |
| 10                | 0%          | 75.653             | 31%         | 114.128           | 0%          | 0              | 14%         | 189.781          |
| 11                | 0%          | 75.653             | 0%          | 114.128           | 0%          | 0              | 0%          | 189.781          |
| 12                | 0%          | 75.653             | 0%          | 114.128           | 59%         | 32.855         | 13%         | 222.635          |
| 13                | 0%          | 75.653             | 0%          | 114.128           | 17%         | 42.366         | 4%          | 232.146          |
| 14                | 0%          | 75.653             | 0%          | 114.128           | 24%         | 55.767         | 5%          | 245.547          |
| 15                | 0%          | 75.653             | 0%          | 114.128           | 0%          | 55.767         | 0%          | 245.547          |
| <b>Total</b>      | <b>100%</b> | <b>1.005.102</b>   | <b>100%</b> | <b>912.589</b>    | <b>100%</b> | <b>186.754</b> | <b>100%</b> | <b>2.104.446</b> |

compra de bienes, servicios y transferencias corrientes

El cálculo de este gasto se ha basado en el estudio de las partidas presupuestarias asignadas a este concepto en los presupuestos municipales de los últimos años, obteniendo un valor medio por habitante. A este valor se aplicará un coeficiente corrector del 75% por optimización de recursos existentes.

| PRIMER QUINQUENIO  |                |  |
|--|----------------|--|
| Total viviendas  | 175            |  |
| Habitantes/Vivienda  | 2,0            |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)                              | 575,7          |  |
| Optimización de recursos                                       | 75%            |  |
| <b>Total compra bienes, servicios y transf. corrientes (€)</b> | <b>151.124</b> |  |

| SEGUNDO QUINQUENIO   |                |  |
|--|----------------|--|
| Total viviendas  | 264            |  |
| Habitantes/Vivienda  | 2,0            |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)                              | 575,7          |  |
| Optimización de recursos                                       | 75%            |  |
| <b>Total compra bienes, servicios y transf. corrientes (€)</b> | <b>227.981</b> |  |

| TERCER QUINQUENIO  |                |  |
|--|----------------|--|
| Total viviendas  | 129            |  |
| Habitantes/Vivienda  | 2,0            |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)                              | 575,7          |  |
| Optimización de recursos                                       | 75%            |  |
| <b>Total compra bienes, servicios y transf. corrientes (€)</b> | <b>111.400</b> |  |

| RESUMEN GLOBAL   |                |  |
|--|----------------|--|
| Total viviendas  | 568            |  |
| Habitantes/Vivienda  | 2,0            |  |
| Gasto medio por habitante (€/hab)                              | 575,7          |  |
| Optimización de recursos                                       | 75%            |  |
| <b>Total compra bienes, servicios y transf. corrientes (€)</b> | <b>490.505</b> |  |

| PROGRAMACIÓN      |             |                    |             |                   |             |                |             |                  |
|-------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|
| PRIMER QUINQUENIO |             | SEGUNDO QUINQUENIO |             | TERCER QUINQUENIO |             | RESUMEN GLOBAL |             |                  |
| Año               | Porcentaje  | Importe (€)        | Porcentaje  | Importe (€)       | Porcentaje  | Importe (€)    | Porcentaje  |                  |
| 1                 | 43%         | 64.767             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 13%         | 64.767           |
| 2                 | 0%          | 64.767             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 64.767           |
| 3                 | 0%          | 64.767             | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 64.767           |
| 4                 | 57%         | 151.124            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 18%         | 151.124          |
| 5                 | 0%          | 151.124            | 0%          | 0                 | 0%          | 0              | 0%          | 151.124          |
| 6                 | 0%          | 151.124            | 20%         | 44.905            | 0%          | 0              | 9%          | 196.029          |
| 7                 | 0%          | 151.124            | 36%         | 126.081           | 0%          | 0              | 17%         | 277.204          |
| 8                 | 0%          | 151.124            | 0%          | 126.081           | 0%          | 0              | 0%          | 277.204          |
| 9                 | 0%          | 151.124            | 14%         | 158.032           | 0%          | 0              | 7%          | 309.156          |
| 10                | 0%          | 151.124            | 31%         | 227.981           | 0%          | 0              | 14%         | 379.105          |
| 11                | 0%          | 151.124            | 0%          | 227.981           | 0%          | 0              | 0%          | 379.105          |
| 12                | 0%          | 151.124            | 0%          | 227.981           | 59%         | 65.631         | 13%         | 444.736          |
| 13                | 0%          | 151.124            | 0%          | 227.981           | 17%         | 84.659         | 4%          | 463.735          |
| 14                | 0%          | 151.124            | 0%          | 227.981           | 24%         | 111.400        | 5%          | 490.505          |
| 15                | 0%          | 151.124            | 0%          | 227.981           | 0%          | 111.400        | 0%          | 490.505          |
| <b>Total</b>      | <b>100%</b> | <b>2.007.789</b>   | <b>100%</b> | <b>1.822.986</b>  | <b>100%</b> | <b>373.060</b> | <b>100%</b> | <b>4.203.836</b> |

RESUMEN DE GASTOS

RESUMEN DE GASTOS PRIMER QUINQUENIO

| Año            | Constitución equipamientos | Act. aisladas  | Proyectos desarrollo | Infraest.      | Inleg. ambiental | Gastos de personal | Compra de BSC    | Total gastos     |
|----------------|----------------------------|----------------|----------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 1              | 0                          | 0              | 69.520               | 0              | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 176.710          |
| 2              | 195.624                    | 43.638         | 10.000               | 73.000         | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 429.452          |
| 3              | 0                          | 89.842         | 14.653               | 92.389         | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 304.075          |
| 4              | 496.952                    | 64.876         | 10.000               | 92.389         | 10.000           | 75.653             | 151.124          | 900.994          |
| 5              | 980.392                    | 65.080         | 10.000               | 19.389         | 10.000           | 75.653             | 151.124          | 1.311.638        |
| 6              | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 7              | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 8              | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 9              | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 10             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 11             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 12             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 13             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 14             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| 15             | 0                          | 0              | 0                    | 0              | 0                | 75.653             | 151.124          | 226.777          |
| <b>Total</b>   | <b>1.672.968</b>           | <b>263.437</b> | <b>114.173</b>       | <b>277.168</b> | <b>50.000</b>    | <b>1.005.102</b>   | <b>2.007.789</b> | <b>5.390.637</b> |
| <b>Año 16'</b> |                            |                |                      |                |                  | <b>75.653</b>      | <b>151.124</b>   | <b>226.777</b>   |

RESUMEN DE GASTOS SEGUNDO QUINQUENIO

| Año            | Constitución equipamientos | Actuaciones aisladas | Proyectos desarrollo | Infraest.      | Inleg. ambiental | Gastos de personal | Compra de BSC    | Total gastos     |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 1              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0                | 0                |
| 2              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0                | 0                |
| 3              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0                | 0                |
| 4              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0                | 0                |
| 5              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0                | 0                |
| 6              | 0                          | 66.176               | 86.380               | 119.344        | 10.000           | 22.480             | 44.905           | 349.285          |
| 7              | 132.645                    | 21.084               | 10.000               | 119.344        | 10.000           | 63.116             | 126.081          | 482.269          |
| 8              | 210.076                    | 18.994               | 10.000               | 119.344        | 10.000           | 63.116             | 126.081          | 557.610          |
| 9              | 0                          | 24.029               | 10.000               | 119.344        | 10.000           | 79.111             | 158.032          | 400.517          |
| 10             | 131.177                    | 132.394              | 21.020               | 153.781        | 10.000           | 114.128            | 227.981          | 790.481          |
| 11             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 114.128            | 227.981          | 342.109          |
| 12             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 114.128            | 227.981          | 342.109          |
| 13             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 114.128            | 227.981          | 342.109          |
| 14             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 114.128            | 227.981          | 342.109          |
| 15             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 114.128            | 227.981          | 342.109          |
| <b>Total</b>   | <b>473.898</b>             | <b>262.678</b>       | <b>137.400</b>       | <b>631.156</b> | <b>50.000</b>    | <b>912.589</b>     | <b>1.822.986</b> | <b>4.290.707</b> |
| <b>Año 16'</b> |                            |                      |                      |                |                  | <b>114.128</b>     | <b>227.981</b>   | <b>342.109</b>   |

RESUMEN DE GASTOS TERCER QUINQUENIO

| Año            | Constitución equipamientos | Actuaciones aisladas | Proyectos desarrollo | Infraest.      | Inleg. ambiental | Gastos de personal | Compra de BSC  | Total gastos     |
|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 1              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 2              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 3              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 4              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 5              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 6              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 7              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 8              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 9              | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 10             | 0                          | 0                    | 0                    | 0              | 0                | 0                  | 0              | 0                |
| 11             | 238.530                    | 115.653              | 20.800               | 187.531        | 10.000           | 0                  | 0              | 572.424          |
| 12             | 769.399                    | 452.208              | 29.040               | 247.031        | 10.000           | 32.855             | 65.631         | 1.606.164        |
| 13             | 192.061                    | 0                    | 10.000               | 247.031        | 10.000           | 42.366             | 84.629         | 586.087          |
| 14             | 94.771                     | 31.761               | 10.000               | 93.250         | 10.000           | 55.767             | 111.400        | 406.949          |
| 15             | 187.946                    | 27.044               | 10.000               | 59.500         | 10.000           | 55.767             | 111.400        | 461.657          |
| <b>Total</b>   | <b>1.482.707</b>           | <b>626.575</b>       | <b>79.840</b>        | <b>834.344</b> | <b>50.000</b>    | <b>186.754</b>     | <b>373.060</b> | <b>3.633.280</b> |
| <b>Año 16'</b> |                            |                      |                      |                |                  | <b>55.767</b>      | <b>111.400</b> | <b>167.167</b>   |

RESUMEN GLOBAL DE GASTOS

| Año            | Constitución equipamientos | Act. aisladas    | Proyectos desarrollo | Infraest.        | Inleg. ambiental | Gastos de personal | Compra de BSC    | Total gastos      |
|----------------|----------------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| 1              | 0                          | 0                | 69.520               | 0                | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 176.710           |
| 2              | 195.624                    | 43.638           | 10.000               | 73.000           | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 429.452           |
| 3              | 0                          | 89.842           | 14.653               | 92.389           | 10.000           | 32.423             | 64.767           | 304.075           |
| 4              | 496.952                    | 64.876           | 10.000               | 92.389           | 10.000           | 75.653             | 151.124          | 900.994           |
| 5              | 980.392                    | 65.080           | 10.000               | 19.389           | 10.000           | 75.653             | 151.124          | 1.311.638         |
| 6              | 0                          | 66.176           | 86.380               | 119.344          | 10.000           | 98.133             | 196.029          | 576.062           |
| 7              | 132.645                    | 21.084           | 10.000               | 119.344          | 10.000           | 138.769            | 277.204          | 709.046           |
| 8              | 210.076                    | 18.994           | 10.000               | 119.344          | 10.000           | 138.769            | 277.204          | 784.387           |
| 9              | 0                          | 24.029           | 10.000               | 119.344          | 10.000           | 154.764            | 309.156          | 627.293           |
| 10             | 131.177                    | 132.394          | 21.020               | 153.781          | 10.000           | 189.781            | 379.105          | 1.017.258         |
| 11             | 238.530                    | 115.653          | 20.800               | 187.531          | 10.000           | 189.781            | 379.105          | 1.141.309         |
| 12             | 769.399                    | 452.208          | 29.040               | 247.031          | 10.000           | 222.635            | 444.736          | 2.175.050         |
| 13             | 192.061                    | 0                | 10.000               | 247.031          | 10.000           | 232.146            | 463.735          | 1.154.972         |
| 14             | 94.771                     | 31.761           | 10.000               | 93.250           | 10.000           | 245.547            | 490.505          | 975.835           |
| 15             | 187.946                    | 27.044           | 10.000               | 59.500           | 10.000           | 245.547            | 490.505          | 1.030.542         |
| <b>Total</b>   | <b>3.629.572</b>           | <b>1.152.690</b> | <b>331.413</b>       | <b>1.742.668</b> | <b>150.000</b>   | <b>2.104.446</b>   | <b>4.203.836</b> | <b>13.314.625</b> |
| <b>Año 16'</b> |                            |                  |                      |                  |                  | <b>245.547</b>     | <b>490.505</b>   | <b>736.053</b>    |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**BALANCE**

A continuación se muestra el balance entre ingresos y gastos generados por la ejecución del planeamiento propuesto.

**BALANCE PRIMER QUINQUENIO**

| Año | Total ingresos | Total gastos | Balance    | Acumulado |
|-----|----------------|--------------|------------|-----------|
| 1   | 675.938        | 176.710      | 499.228    | 499.228   |
| 2   | 113.352        | 429.452      | -316.101   | 183.125   |
| 3   | 1.624.247      | 304.075      | 1.320.173  | 1.503.297 |
| 4   | 1.211.452      | 900.994      | 310.457    | 1.813.755 |
| 5   | 304.889        | 1.311.638    | -1.006.749 | 807.006   |
| 6   | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 885.118   |
| 7   | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 963.231   |
| 8   | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.041.344 |
| 9   | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.119.456 |
| 10  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.197.569 |
| 11  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.275.681 |
| 12  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.353.794 |
| 13  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.431.906 |
| 14  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.510.019 |
| 15  | 304.889        | 226.777      | 78.113     | 1.588.132 |

Total 6.978.749 5.390.637 1.588.132

Año 16' 304.889 226.777 78.113

**BALANCE SEGUNDO QUINQUENIO**

| Año | Total ingresos | Total gastos | Balance  | Acumulado |
|-----|----------------|--------------|----------|-----------|
| 1   | 0              | 0            | 0        | 0         |
| 2   | 0              | 0            | 0        | 0         |
| 3   | 0              | 0            | 0        | 0         |
| 4   | 0              | 0            | 0        | 0         |
| 5   | 0              | 0            | 0        | 0         |
| 6   | 578.714        | 349.285      | 229.429  | 229.429   |
| 7   | 1.282.420      | 482.269      | 800.151  | 1.029.580 |
| 8   | 227.505        | 557.610      | -330.106 | 699.474   |
| 9   | 819.938        | 400.517      | 419.421  | 1.118.895 |
| 10  | 1.016.265      | 790.481      | 225.784  | 1.344.679 |
| 11  | 412.230        | 342.109      | 70.121   | 1.414.800 |
| 12  | 412.230        | 342.109      | 70.121   | 1.484.922 |
| 13  | 412.230        | 342.109      | 70.121   | 1.555.043 |
| 14  | 412.230        | 342.109      | 70.121   | 1.625.164 |
| 15  | 412.230        | 342.109      | 70.121   | 1.695.285 |

Total 5.985.992 4.290.707 1.695.285

Año 16' 412.230 342.109 70.121

**BALANCE TERCER QUINQUENIO**

| Año | Total ingresos | Total gastos | Balance  | Acumulado  |
|-----|----------------|--------------|----------|------------|
| 1   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 2   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 3   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 4   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 5   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 6   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 7   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 8   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 9   | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 10  | 0              | 0            | 0        | 0          |
| 11  | 0              | 572.424      | -572.424 | -572.424   |
| 12  | 925.791        | 1.606.164    | -680.372 | -1.252.794 |
| 13  | 471.627        | 586.087      | -114.460 | -1.367.256 |
| 14  | 687.113        | 406.949      | 280.164  | -1.087.092 |
| 15  | 208.147        | 461.657      | -253.510 | -1.340.602 |

Total 2.292.678 3.633.280 -1.340.602

Año 16' 208.147 167.167 -40.980

**BALANCE GLOBAL**

| Año | Total ingresos | Total gastos | Balance    | Acumulado |
|-----|----------------|--------------|------------|-----------|
| 1   | 675.938        | 176.710      | 499.228    | 499.228   |
| 2   | 113.352        | 429.452      | -316.101   | 183.125   |
| 3   | 1.624.247      | 304.075      | 1.320.173  | 1.503.297 |
| 4   | 1.211.452      | 900.994      | 310.457    | 1.813.755 |
| 5   | 304.889        | 1.311.638    | -1.006.749 | 807.006   |
| 6   | 883.603        | 576.062      | 307.541    | 1.114.547 |
| 7   | 1.587.310      | 709.046      | 878.264    | 1.992.811 |
| 8   | 532.394        | 784.387      | -251.993   | 1.740.818 |
| 9   | 1.124.827      | 627.293      | 497.534    | 2.238.351 |
| 10  | 1.321.154      | 1.017.258    | 303.896    | 2.542.248 |
| 11  | 717.120        | 1.141.309    | -424.190   | 2.118.058 |
| 12  | 1.642.911      | 2.175.050    | -532.139   | 1.585.919 |
| 13  | 1.186.746      | 1.154.972    | 33.774     | 1.619.693 |
| 14  | 1.404.233      | 975.835      | 428.398    | 2.048.091 |
| 15  | 925.266        | 1.030.542    | -105.276   | 1.942.814 |

Total 15.257.439 13.314.625 1.942.814

Año 16' 925.266 736.053 189.213

**Conclusiones del estudio económico-financiero**

El balance entre ingresos y gastos indica que el plan es económicamente viable. La actividad urbanística generada en el municipio de Alfoz de Lleredo por el presente PGOU produce unos ingresos municipales superiores a los quince millones de euros y unos gastos de unos doce millones ochocientos mil euros, lo que arroja un saldo positivo en torno a los dos millones y medio de euros. Una vez ejecutado el Plan (Año 16), los ingresos y los gastos se equilibran, con un balance ligeramente positivo, si bien es cierto que los beneficios acumulados durante la vigencia del Plan pueden equilibrar cualquier posible déficit. Por otra parte, es necesario recordar que los cálculos de este Estudio se han realizado siempre del lado de la seguridad:

- No se han considerado ingresos por licencias de obra sobre edificaciones existentes que pudieran desarrollarse al amparo del Plan.
- Se ha supuesto una financiación del 100% en la construcción de los equipamientos, así como en la de las actuaciones de integración ambiental. Lo habitual es que este tipo de actuaciones sean cofinanciadas entre la Administración Local y la Autonómica. Lo mismo ocurre con los Planes Especiales y los proyectos de infraestructuras.

El superávit previsto podría invertirse en actuaciones como las siguientes:

- adquisición de Patrimonio Municipal de Suelo según lo exigido en el artículo 231 de la Ley de Cantabria 2/2001 y el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2004.
- seguimiento técnico del desarrollo del PGOU: tanto de los ámbitos de desarrollo, como del proyecto y ejecución de infraestructuras, planes especiales, etc.
- financiación de los gastos previstos en el PGOU
- obtención de los terrenos vinculados a sistemas generales cuando estén definidos en suelo urbano, sean o no vinculados a sectores de suelo urbanizable y en función de las necesidades
- inversión en obras menores que resulten necesarias.
- ejecución de las determinaciones de los planeamientos de desarrollo cuando la financiación correspondiera a la Administración Pública
- inversión en actuaciones dedicadas a la restauración ambiental
- construcción de los carriles bici u otras actuaciones en sistemas generales
- Eliminación de elementos fuera de ordenación
- palmar errores en la previsión de los costes de desarrollo del PGOU
- cualesquiera actuaciones debidamente justificadas en el capítulo de inversiones de los presupuestos municipales

Como análisis final cabría el de la valoración media de la contribución de cada metro cuadrado construíble de los que pueden materializarse en ejecución del planeamiento. Así, son ejecutables en los ámbitos de gestión delimitados (SUNC y SUD) un total de 89.587 m<sup>2</sup>c. Si se comparan los ingresos, gastos y balance de

todo el desarrollo del Plan con la máxima superficie edificable queda un balance medio favorable para el municipio, como se expresa en la siguiente tabla:

| Superficie edificable | Ingreso por m <sup>2</sup> c | Gasto por m <sup>2</sup> c | Balance por m <sup>2</sup> c |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 89.587                | 170                          | 149                        | 22                           |

Como se pone de manifiesto en el estudio económico los ingresos se dedican íntegramente a las inversiones necesarias para sufragar los gastos derivados del mismo desarrollo: construcción de equipamientos, urbanización de cesiones de SG, proyectos de desarrollo del PGOU, ejecución de infraestructuras, integración ambiental, etc.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**impacto sobre las haciendas públicas**

El impacto económico que puede tener el desarrollo del PGOU sobre las haciendas públicas es uno de los aspectos más importantes dentro de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo planificado, como así lo establece el artículo 15.4 de la Ley 8/2007 de Suelo, refundida en el RDL 2/2008. En dicho artículo se exige ponderar, dentro del informe de sostenibilidad económica, el impacto del Plan 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 públicos derivados de las previsiones contenidas en la planificación.

Al igual que ocurre en el estudio ambiental, las actuaciones contempladas en el PGOU producen impactos económicos positivos y negativos. En este caso una buena planificación debe alcanzar un impacto positivo sobre las Haciendas Públicas después de producirse el total desarrollo del Plan, ya que, de lo contrario, tras su ejecución, el municipio tendrá que hacer frente a unas cargas superiores a los ingresos que produce el desarrollo, lo que representa una situación insostenible para la Hacienda Local.

En el estudio económico financiero se evalúa el impacto económico del Plan. Este impacto se divide en dos componentes que son: los gastos e ingresos estructurales, que representan los impactos de la implantación de las infraestructuras y servicios; y los gastos e ingresos corrientes, que representan su mantenimiento.

Si bien, un pequeño desajuste de los primeros, los estructurales, se puede compensar con un mayor margen en los corrientes, no ocurre de igual manera en sentido contrario. Un desequilibrio entre los gastos e ingresos corrientes, no puede ser solventado con un mayor margen en los estructurales, ya que este desajuste provocaría una descapitalización gradual del municipio que, finalmente, sería repercutida a los vecinos con un aumento de impuestos, o una reducción de servicios, cuando realmente lo que se persigue con la planificación es precisamente lo contrario, es decir, aumentar la calidad y cantidad de los servicios sin aumentar los costes, logrando optimizar la gestión de los servicios públicos.

La implantación de servicios públicos no debe evaluarse económicamente como una inversión privada que tiene por objeto la obtención de beneficios económicos exclusivamente. Deben incorporarse en la cuenta los beneficios sociales que se alcanzan, es decir, los que favorecen la equidad y cohesión social. Obviamente no se debe olvidar la componente económica, y este criterio influye más a la hora de tomar decisiones entre alternativas que en la planificación global de una actuación.

Tras el análisis que se presenta en los apartados siguientes se puede decir que el impacto económico global que produce el desarrollo del PGOU es positivo. A pesar de que, como se ha comentado anteriormente, no tendría por qué ser así para el caso de los impactos estructurales, que pueden compensarse con impactos positivos del apartado de gastos e ingresos corrientes, una vez evaluados parcialmente los impactos económicos sobre las Haciendas Públicas, tanto estructurales, como corrientes, ambos resultan ser positivos de manera independiente.

**Impactos económicos estructurales sobre las Haciendas Públicas**

Las Infraestructuras necesarias para el desarrollo del Plan están representadas por las redes viarias de comunicación y las de suministro y evacuación de agua, energía, residuos y telecomunicaciones. El municipio dispone de un nivel de servicio capaz de abastecer de forma adecuada a sus vecinos actuales y el coste que supone este mantenimiento es soportado por la aportación de los mismos en forma de impuestos y tasas.

Los nuevos desarrollos que propone el PGOU van a necesitar del incremento de parte de estas infraestructuras para obtener el mismo nivel de servicio en los usos residenciales y productivos propuestos, que son superiores a los actuales. Este incremento, o mejora de las infraestructuras, supone unos gastos estructurales de implantación que representan un impacto económico negativo para la Hacienda municipal. Impacto negativo que se ve reducido por la aportación que el propio desarrollo propuesto hace en materia de infraestructuras, asumiendo totalmente su conexión a las infraestructuras existentes y parte de su ampliación y mejora que, además de servir a los nuevos desarrollos, mejoran las condiciones de servicio a los vecinos existentes, por lo que se reduce el impacto económico negativo a la mejora de las infraestructuras para dar servicio a los actuales vecinos. En este caso, se trata de una inversión municipal con alto valor social, por la mejora que supone para el conjunto de los ciudadanos. Las nuevas infraestructuras estarán coordinadas con el Plan mediante la programación.

Además de las infraestructuras, se van a construir nuevos espacios libres y equipamientos en virtud del desarrollo del PGOU, que serían insostenibles económicamente sin dicho desarrollo, ya que los ámbitos propuestos aportan los terrenos urbanizados, siendo el municipio el que debe soportar los costes de equipar los espacios libres y construir los equipamientos, con las posibles ayudas de otros organismos supralocales.

El desarrollo del Plan supone también un impacto económico positivo por los ingresos que el municipio percibe a través de las licencias de obra y la cesión de aprovechamiento lucrativo impuesta a los ámbitos de desarrollo, con lo que se pueden sufragar parte de las infraestructuras, dotaciones y proyectos de Plan.

El balance final entre impactos económicos positivos y negativos por la implantación de infraestructuras y servicios es de 698.653 euros, es decir, el impacto económico derivado de la implantación de infraestructuras y servicios es positivo, cuando, como se ha comentado, no tendría por qué ser estrictamente necesario, ya que, determinadas inversiones que aportan un valor social a la comunidad pueden justificar impactos económicos negativos. Sin embargo, en este caso no es así, y los propios ingresos estructurales del desarrollo del PGOU son capaces de soportar los gastos, sin necesidad de incrementar los gastos corrientes.

A continuación se presentan las tablas que resumen los ingresos y gastos estructurales estimados para el desarrollo del PGOU, del que se deriva este impacto económico positivo. Como se puede observar en el acumulado del balance global los valores siempre son positivos, esto quiere decir que en ningún estado parcial se produce el desequilibrio, del mismo modo que tampoco ocurre en el total. En el llamado "año 16"

siempre aparece la cifra de cero porque tanto los gastos como los ingresos de estas características desaparecen al final del desarrollo del Plan.

| BALANCE PRIMER QUINQUENIO IMPACTOS ESTRUCTURALES |                  |                  |                |           | BALANCE SEGUNDO QUINQUENIO IMPACTOS ESTRUCTURALES |                  |                  |                  |           |
|--|------------------|------------------|----------------|-----------|---|------------------|------------------|------------------|-----------|
| AÑO  | Total ingresos   | Total gastos     | Balance        | Acumulado | AÑO   | Total ingresos   | Total gastos     | Balance          | Acumulado |
| 1  | 562.584          | 79.520           | 483.064        | 483.064   | 1   | 0                | 0                | 0                | 0         |
| 2  | 0                | 332.262          | -332.262       | 150.802   | 2   | 0                | 0                | 0                | 0         |
| 3  | 1.473.596        | 206.885          | 1.266.711      | 1.417.513 | 3   | 0                | 0                | 0                | 0         |
| 4  | 906.562          | 676.217          | 230.345        | 1.648.858 | 4   | 0                | 0                | 0                | 0         |
| 5  | 0                | 1.084.861        | -1.084.861     | 564.996   | 5   | 0                | 0                | 0                | 0         |
| 6  | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 6   | 499.036          | 281.903          | 217.133          | 217.133   |
| 7  | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 7   | 1.054.916        | 293.073          | 761.843          | 978.976   |
| 8  | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 8   | 0                | 368.414          | -368.414         | 610.562   |
| 9  | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 9   | 530.010          | 163.373          | 366.637          | 977.202   |
| 10   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 10  | 604.035          | 448.372          | 155.663          | 1.132.864 |
| 11   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 11  | 0                | 0                | 0                | 1.132.864 |
| 12   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 12  | 0                | 0                | 0                | 1.132.864 |
| 13   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 13  | 0                | 0                | 0                | 1.132.864 |
| 14   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 14  | 0                | 0                | 0                | 1.132.864 |
| 15   | 0                | 0                | 0              | 564.996   | 15  | 0                | 0                | 0                | 1.132.864 |
| <b>Total</b>                                     | <b>2.942.742</b> | <b>2.377.746</b> | <b>564.996</b> |           | <b>Total</b>                                      | <b>2.687.956</b> | <b>1.555.132</b> | <b>1.132.864</b> |           |
| <b>Año 16</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       |           | <b>Año 16</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |           |

| BALANCE TERCER QUINQUENIO IMPACTOS ESTRUCTURALES |                  |                  |                   |           | BALANCE GLOBAL IMPACTOS ESTRUCTURALES |                  |                  |                |           |
|--|------------------|------------------|-------------------|-----------|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|-----------|
| AÑO  | Total ingresos   | Total gastos     | Balance           | Acumulado | AÑO                                   | Total ingresos   | Total gastos     | Balance        | Acumulado |
| 1  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 1                                     | 562.584          | 79.520           | 483.064        | 483.064   |
| 2  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 2                                     | 0                | 332.262          | -332.262       | 150.802   |
| 3  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 3                                     | 1.473.596        | 206.885          | 1.266.711      | 1.417.513 |
| 4  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 4                                     | 906.562          | 676.217          | 230.345        | 1.648.858 |
| 5  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 5                                     | 0                | 1.084.861        | -1.084.861     | 564.996   |
| 6  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 6                                     | 499.036          | 281.903          | 217.133        | 782.131   |
| 7  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 7                                     | 1.054.916        | 293.073          | 761.843        | 1.543.974 |
| 8  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 8                                     | 0                | 368.414          | -368.414       | 1.175.560 |
| 9  | 0                | 0                | 0                 | 0         | 9                                     | 530.010          | 163.373          | 366.637        | 1.542.198 |
| 10   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 10                                    | 604.035          | 448.372          | 155.663        | 1.697.860 |
| 11   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 11                                    | 0                | 0                | 0              | 1.697.860 |
| 12   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 12                                    | 0                | 0                | 0              | 1.697.860 |
| 13   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 13                                    | 0                | 0                | 0              | 1.697.860 |
| 14   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 14                                    | 0                | 0                | 0              | 1.697.860 |
| 15   | 0                | 0                | 0                 | 0         | 15                                    | 0                | 0                | 0              | 1.697.860 |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.602.076</b> | <b>3.073.466</b> | <b>-1.471.390</b> |           | <b>Total</b>                          | <b>7.237.814</b> | <b>7.036.343</b> | <b>226.470</b> |           |
| <b>Año 16</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>          |           | <b>Año 16</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       |           |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Impactos económicos corrientes sobre las Haciendas Públicas**

Como se ha comprobado en el apartado anterior, los impactos económicos derivados de la implantación de infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del PGOU se soportan gracias a los impactos económicos positivos que genera el propio desarrollo del Plan, saldándose con un balance final positivo para el municipio, salvo que se puede emplear en otros proyectos o servicios. Aunque la implantación de infraestructuras y servicios no supone un impacto económico negativo, es necesario evaluar el impacto que origina su mantenimiento posterior, cuando ya no existan ingresos estructurales derivados del desarrollo del Plan. Se debe evaluar el gasto de mantenimiento y los ingresos corrientes disponibles para afrontarlo.

Tomando los datos de la ficha estadística del Afaz de Lloredo elaborada por el ICANE en 2011, la población fija municipal es de 2.484 personas. En función de esta población, el Ayuntamiento percibe unos ingresos corrientes a través del Fondo de Haciendas Locales que es la aportación más importante dentro de los ingresos corrientes. Además de ello, el Ayuntamiento percibe ingresos derivados de la fiscalidad de los Bienes Inmuebles, de las Tasas de servicios, del Impuesto de Circulación y del Impuesto de Actividades Económicas. Gracias a estos ingresos el Ayuntamiento es capaz de mantener su estructura en cuanto a personal laboral, mantenimiento y renovación de material público y gestión de los servicios. A su vez, la administración local puede subcontratar parte de los servicios a empresas privadas. Los ingresos corrientes percibidos son destinados en su mayor parte a sufragar los gastos corrientes. Si los ingresos fueran inferiores a los gastos, se produciría un desequilibrio en las cuentas, que generaría un aumento de impuestos o una reducción de los servicios hasta llegar al equilibrio. El PGOU parte de una situación estacionaria en la que se supone que ya se ha alcanzado ese equilibrio. Por todo ello, la ejecución del Plan no debe suponer un nuevo desequilibrio, es decir, que debe producir, como mínimo, un impacto económico neutro, siendo preferible, sin duda, que sea positivo.

El modelo que Afaz de Lloredo ha asumido con la redacción del Plan General tiene por objetivos, entre otros, el de fijar población y el de aumentar el empleo en el municipio. Para lograr estos objetivos se ha previsto el desarrollo de ámbitos productivos y residenciales, reservando la mayor parte de estos últimos para acoger viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que favorezcan el acceso a la vivienda a los residentes habituales, en oposición al modelo actual, que ofrece exclusivamente segunda residencia y sin una oferta productiva real. La asunción de este modelo debe suponer un incremento de la población fija, lo que se deriva en un aumento de los ingresos corrientes. Hay que decir que, aunque el desarrollo no alcance su objetivo de fijar población, gran parte de los ingresos corrientes sí que van a aumentar al desarrollarse el PGOU. También es cierto que un aumento de la población motiva la necesidad de aumentar los servicios, o lo que es lo mismo, el aumento del gasto de mantenimiento de los mismos. Aunque con los medios actuales no se puede dar el mismo servicio a una población mayor, si que se crean, en determinadas circunstancias, mejoras de rendimiento que hacen que el incremento de población reduzca los gastos relativos. Es decir, que el incremento de los gastos no tiene por qué ser proporcional al incremento de la población, aunque, no cabe duda de que esté relacionado. La mejor forma de evaluar el impacto económico que supone el

mantenimiento de las infraestructuras y servicios tras el desarrollo del Plan es conocer el balance que queda en el llamado "año 16", cuando ya se ha ejecutado el proyecto de Plan completamente. En ese momento no quedan ingresos o gastos estructurales que desvirtúen el balance corriente real. Al igual que ocurría en el caso de los impactos económicos estructurales, como se observa en las siguientes tablas, el acumulado del balance global siempre es positivo, es decir, en ningún momento del Plan se producen desajustes económicos, entendidos como impactos económicos negativos, por el mantenimiento de las infraestructuras y servicios. Por lo que se puede decir que su impacto económico es positivo.

| BALANCE PRIMER QUINQUENIO IMPACTOS CORRIENTES |                |              |         |           | BALANCE SEGUNDO QUINQUENIO IMPACTOS CORRIENTES |                |              |         |           |
|---|----------------|--------------|---------|-----------|--|----------------|--------------|---------|-----------|
| Año   | Total ingresos | Total gastos | Balance | Acumulado | Año  | Total ingresos | Total gastos | Balance | Acumulado |
| 1   | 113.352        | 97.190       | 16.162  | 16.162    | 1  | 0              | 0            | 0       | 0         |
| 2   | 113.352        | 97.190       | 16.162  | 32.323    | 2  | 0              | 0            | 0       | 0         |
| 3   | 150.651        | 97.190       | 53.461  | 85.784    | 3  | 0              | 0            | 0       | 0         |
| 4   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 163.897   | 4  | 0              | 0            | 0       | 0         |
| 5   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 242.010   | 5  | 0              | 0            | 0       | 0         |
| 6   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 320.122   | 6  | 79.678         | 67.385       | 12.293  | 12.293    |
| 7   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 398.235   | 7  | 227.505        | 189.197      | 38.308  | 50.601    |
| 8   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 476.347   | 8  | 227.505        | 189.197      | 38.308  | 88.910    |
| 9   | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 554.460   | 9  | 289.928        | 237.144      | 52.784  | 141.694   |
| 10  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 632.573   | 10   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 211.815   |
| 11  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 710.685   | 11   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 281.936   |
| 12  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 788.798   | 12   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 352.057   |
| 13  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 866.910   | 13   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 422.179   |
| 14  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 945.023   | 14   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 492.300   |
| 15  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 1.023.136 | 15   | 412.230        | 342.109      | 70.121  | 562.421   |
| <b>Total</b>                                  |                |              |         |           | <b>Total</b>                                   |                |              |         |           |
| 4.000.027                                     |                |              |         |           | 3.297.990                                      |                |              |         |           |
| 304.889                                       |                |              |         |           | 278.576  |                |              |         |           |
| 226.777                                       |                |              |         |           | 212.576  |                |              |         |           |
| 78.113  |                |              |         |           | 562.421  |                |              |         |           |

| BALANCE TERCER QUINQUENIO IMPACTOS CORRIENTES |                |              |         |           | BALANCE GLOBAL IMPACTOS CORRIENTES |                |              |         |           |
|---|----------------|--------------|---------|-----------|------------------------------------|----------------|--------------|---------|-----------|
| Año   | Total ingresos | Total gastos | Balance | Acumulado | Año                                | Total ingresos | Total gastos | Balance | Acumulado |
| 1   | 0              | 0            | 0       | 0         | 1                                  | 113.352        | 97.190       | 16.162  | 16.162    |
| 2   | 0              | 0            | 0       | 0         | 2                                  | 113.352        | 97.190       | 16.162  | 32.323    |
| 3   | 0              | 0            | 0       | 0         | 3                                  | 150.651        | 97.190       | 53.461  | 85.784    |
| 4   | 0              | 0            | 0       | 0         | 4                                  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 163.897   |
| 5   | 0              | 0            | 0       | 0         | 5                                  | 304.889        | 226.777      | 78.113  | 242.010   |
| 6   | 0              | 0            | 0       | 0         | 6                                  | 384.568        | 294.162      | 90.406  | 332.416   |
| 7   | 0              | 0            | 0       | 0         | 7                                  | 532.394        | 415.973      | 116.421 | 448.836   |
| 8   | 0              | 0            | 0       | 0         | 8                                  | 532.394        | 415.973      | 116.421 | 565.257   |
| 9   | 0              | 0            | 0       | 0         | 9                                  | 594.817        | 463.920      | 130.897 | 696.154   |
| 10  | 0              | 0            | 0       | 0         | 10                                 | 717.120        | 568.866      | 148.254 | 844.408   |
| 11  | 0              | 0            | 0       | 0         | 11                                 | 717.120        | 568.866      | 148.254 | 992.662   |
| 12  | 118.675        | 98.454       | 20.221  | 20.221    | 12                                 | 835.695        | 667.372      | 168.323 | 1.160.984 |
| 13  | 155.734        | 126.995      | 28.739  | 48.960    | 13                                 | 872.854        | 696.881      | 175.973 | 1.337.957 |
| 14  | 208.147        | 167.167      | 40.980  | 89.940    | 14                                 | 925.266        | 736.053      | 189.213 | 1.527.170 |
| 15  | 208.147        | 167.167      | 40.980  | 130.920   | 15                                 | 925.266        | 736.053      | 189.213 | 1.716.384 |
| <b>Total</b>                                  |                |              |         |           | <b>Total</b>                       |                |              |         |           |
| 690.602                                       |                |              |         |           | 6.024.425                          |                |              |         |           |
| 658.147                                       |                |              |         |           | 4.358.261                          |                |              |         |           |
| 167.167                                       |                |              |         |           | 1.716.384                          |                |              |         |           |

**suficiencia y adecuación de los usos productivos**

El artículo 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, refundida en el RDL 2/2008, exige que el Plan General incluya un informe de sostenibilidad económica, en el que se valoren, entre otras cuestiones, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. De este artículo se desprende la necesidad de incorporar a la planificación urbanística una previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica municipal, que permita diversificar los usos complejizando el territorio, en lugar de zonificarlo.

La posibilidad de implantar diversidad de usos (residencial, comercial, industrial, etc.) en áreas de proximidad está directamente relacionada con la sostenibilidad, no solo económica, sino que también social y ambiental. La complejización del medio transformado de un municipio promueve un mayor dinamismo e interacción, que dada la proximidad, induce al intercambio social, económico y cultural. Además, estas interacciones son susceptibles de hacerse en modos no motorizados en forma de "tubo de viajes", influyendo prioritariamente en los hábitos de movilidad.

La evaluación de la suficiencia y adecuación es difícil de sistematizar, dado que el mero hecho de establecer una superficie mínima de suelo destinado a usos lucrativos no garantiza su implantación efectiva, si bien, esta es necesaria para que se puedan establecer dichos usos productivos. No obstante, es habitual construir indicadores sintéticos para medir cuantitativamente fenómenos complejos como este. Estos instrumentos estadísticos permiten reducir las dimensiones del fenómeno y comparar distintos escenarios temporales e incluso espaciales.

La Fundación de Estudios Económicos Tomillo y el Ministerio de Fomento propusieron en 2011 una metodología para la creación de un indicador sintético que permitiera la evaluación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En este contexto surge el "indicador SASUP". Este indicador también es adecuado para llevar a cabo el seguimiento del desarrollo del PGOU, comparando cada fase con los estados anteriores y con el estado inicial del Plan.

El indicador evalúa la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente. Para ello define tres dimensiones: una macroeconómica, que contempla la situación socioeconómica en los distintos momentos de la medición; otra urbanística, que analiza la disponibilidad de suelo mediante la medición de las superficies destinadas a los distintos usos; y una última productiva, que caracteriza la diversidad de dichos usos.

Para cada dimensión incorpora distintas variables

- Dimensión macroeconómica: Poro; cuota de Mercado; índice de actividad comercial.
- Dimensión urbanística: Viviendas nuevas; superficie urbana; superficie industrial.
- Dimensión productiva y diversidad económica: índice industrial; índice de restauración y bares; superficie comercial; explotaciones agrícolas.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Para el cálculo del indicador, las variables tenidas en cuenta en cada dimensión se deben normalizar, para que sus valores oscilen siempre entre 0 y 100. También se debe tener en cuenta el signo con el que cada una de ellas afecta al fenómeno, ya que puede ser directo o inversamente proporcional. En este último caso se tendrá que introducir el valor complementario antes de realizar la agregación. Dicha agregación será la media geométrica de los valores resultantes. Se utiliza esta, en lugar de la aritmética, al ser habitual que los valores se alejen de la mediana.

La obtención de los datos para cada variable es relativamente sencilla para el año de inicio del PGOU, pero no es así para el año horizonte. Por ello, algunas de las variables van a permanecer constantes. No obstante, si se llevara a cabo el seguimiento del desarrollo del Plan, todos los datos se podrían obtener a partir del estado real de cada momento.

El paro, la cuota de Mercado y los demás índices económicos son los datos que no se pueden conocer a priori para la situación futura. Por lo tanto, lo que puede hacerse es estudiar el escenario en el que estos índices permanecen constantes. Esta hipótesis está alineada con lo que se comentaba al inicio acerca de la necesidad de que los nuevos usos productivos se integren en el tejido productivo pre-existente. En cuanto al paro, lo óptimo sería reducirlo, sin embargo, el mantener su valor elevado reduce el valor del indicador, ya que es una de las variables que actúan inversamente al fenómeno, dejando los cálculos del lado de la seguridad.

La mayoría de los datos necesarios para el cálculo se obtienen a partir del INE y de los estudios económicos de distintas entidades financieras nacionales. Otros dependen totalmente del estado de partida y de la propuesta. A continuación se exponen los datos referidos al año 0 o estado inicial y al año 16 o año horizonte:

| Dimensión                         | Variables                                     | año 0     | año 16    |
|-----------------------------------|---|-----------|-----------|
| Macroeconómica                    | Paro registrado                               | 198       | 198       |
|                                   | Cuota de Mercado                              | 5         | 5         |
|                                   | Índice de actividad comercial                 | 1         | 1         |
| Urbanística                       | Nº viviendas nuevas                           | 73        | 52        |
|                                   | Superficie urbanizada                         | 1.966.549 | 2.215.032 |
|                                   | Superficie para usos industriales             | 17.105    | 69.916    |
| Productiva y Diversidad Económica | Índice industrial                             | 1         | 1         |
|                                   | Índice de restauración y bares                | 2         | 2         |
|                                   | Superficie actividades comerciales minoristas | 1.780     | 6.498     |
|                                   | Explotaciones agrarias                        | 4         | 4         |

Como se ha comentado anteriormente, estos datos deben normalizarse a una escala comprendida entre 0 y 100. Algunos de ellos ya se encuentran en esta situación, como es el caso de los índices. Los demás se normalizarán de la siguiente manera:

- Paro: porcentaje respecto a la población permanente total
- Nº de viviendas nuevas: por cada 1.000 habitantes

- Superficie urbanizada: porcentaje respecto a la superficie municipal
- Superficie para suelos industriales: por cada habitante
- Superficie para actividades comerciales: por cada habitante
- Explotaciones agrarias: por cada 1.000 habitantes

Tas aplicar estos criterios normalizadores resultan los siguientes valores:

| Dimensión                         | Variables                                     | año 0 | año 16 |
|-----------------------------------|---|-------|--------|
| Macroeconómica                    | Paro registrado                               | 7,9   | 4,1    |
|                                   | Cuota de Mercado                              | 5,0   | 5,0    |
|                                   | Índice de actividad comercial                 | 1,0   | 1,0    |
| Urbanística                       | Nº viviendas nuevas                           | 29,2  | 10,8   |
|                                   | Superficie urbanizada                         | 4,2   | 4,8    |
|                                   | Superficie para usos industriales             | 6,9   | 14,4   |
| Productiva y Diversidad Económica | Índice industrial                             | 1,0   | 1,0    |
|                                   | Índice de restauración y bares                | 2,0   | 2,0    |
|                                   | Superficie actividades comerciales minoristas | 0,7   | 1,3    |
|                                   | Explotaciones agrarias                        | 1,6   | 0,8    |

Las variables que actúan inversamente al fenómeno estudiado son, además del paro, el número de viviendas nuevas y de explotaciones agrarias. Actúan de forma inversa al fenómeno porque cuantos más parados y más habitantes tenga el municipio, mayores necesidades de usos productivos tendrá. Por lo tanto, si estos valores aumentan, el indicador de suficiencia debe disminuir. El caso de las explotaciones agrarias es similar, ya que se interpreta que un mayor número de ellas requiere de un incremento de los usos productivos que transformen y transporten la producción.

En el caso de Alfoz de Lloredo se mantiene constantes el paro y el número de explotaciones agrarias. Para el número de nuevas viviendas se ha tomado la media de los últimos años (desde 2001), lo que permite laminar los puntos y valles que se han producido en los últimos tiempos. Para el año horizonte también se toma la media de las nuevas viviendas que se pueden construir durante el desarrollo del Plan.

Queda únicamente realizar la agregación mediante el cálculo de la media geométrica. Un indicador futuro similar al de partida indica que la propuesta de usos productivos es adecuada. Cuanto mayor sea el indicador futuro con respecto al de partida, mayor será la adecuación. En el caso de Alfoz de Lloredo el indicador SASUP futuro es superior al del inicio del Plan, por lo que se considera que la propuesta de usos productivos es adecuada y suficiente.

| Indicador SASUP |      |
|-----------------|------|
| año 0           | 6,49 |
| año 16          | 7,75 |

APÉNDICE. COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS PREVISTAS

En el presente apéndice se justifica el coste de ejecución material de las diferentes obras de las infraestructuras e instalaciones que se contemplan en el Plan General, con el carácter meramente estimativo que procede a efectos de la evaluación de la viabilidad económica del Plan desarrollado en el estudio económico financiero.

Se incluye en este apéndice un desglose de los costes de urbanización de los VALES previstos en el desarrollo del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, necesarios para repartir las cargas de urbanización entre los diferentes ámbitos de gestión. Su coste de ejecución es el siguiente:

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| vialidad residencial | 90,63 €/m <sup>2</sup> c  |
| vialidad productiva  | 106,19 €/m <sup>2</sup> c |

Los costes de urbanización de los suelos dotacionales, es decir, de los espacios libres y equipamientos, son igualmente necesarios para la equidistribución de las cargas de urbanización de los ámbitos, y se han estimado como una partida alzada. Corresponde a los desarrollados hacer frente a los costes de urbanización de las cesiones locales y al Ayuntamiento a las de carácter general.

| Resumen de costes de urbanización de cesiones en ámbitos de gestión |                        |
|---|------------------------|
| espacio libre   | 12 €/m <sup>2</sup> s  |
| equipamiento  | 15 €/m <sup>2</sup> s  |
| urbanización privada  | 7,2 €/m <sup>2</sup> s |

Los costes de construcción que se han adoptado en base las tablas de presupuestos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria son los siguientes, entendidos como partida alzada y teniendo en cuenta la proporción de vivienda protegida incluida en cada ordenanza:

| Tipología                      | Coste total construcción   |
|--------------------------------|----------------------------|
| Residencial Unifamiliar Libre  | 882,4 (€/m <sup>2</sup> c) |
| Residencial Agrupado Libre     | 696,0 (€/m <sup>2</sup> c) |
| Residencial Agrupado Protegida | 659,5 (€/m <sup>2</sup> c) |
| Solo comercial                 | 424,8 (€/m <sup>2</sup> c) |
| Productiva/terciario           | 339,1 (€/m <sup>2</sup> c) |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Infraestructura viaria

Urbanización sección Vialia (calle por firm)

SUBCAPÍTULO 001.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS

m³ EXCAVACIÓN MECÁNICA TODO TIPO DE TERRENO

Excavación mecánica en todo tipo de terreno, hasta una profundidad no superior a 3 m con transporte a vertedero. Incluye parte proporcional de replanteo, protección de la obra, agotamiento de aguas en caso de ser necesario, aplomado de paredes, refino de fondos y medidas de seguridad reglamentarias.

14.000,00 5,91 82.740,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS .....82.740,00

SUBCAPÍTULO 001.02 PAVIMENTACIÓN DE VIALES Y ACERAS

m² FORMACIÓN DE EXPLANADA

Formación de explanada con suelo seleccionado, extendido y compactado por tongadas, medida sobre perfil.

6.300,00 10,02 63.126,00

m³ ZAHORRA ARTIFICIAL

Zahorra artificial en base, extendida y compactada por tongadas. Medida sobre perfil.

3.500,00 24,45 85.575,00

m² RIEGO DE IMPRIMACIÓN

Limpieza, barido y riego de imprimación sobre base granular, previa extensión de mezclas de tipo asfáltico. Totalmente acabado.

11.000,00 0,49 5.390,00

m² MEZCLA BITUMINOSA CAUENTE D-12 4 cm.

Capa de rodadura de 4 cm. de espesor, conformada por mezcla bituminosa caliente del tipo D-12. Incluye parte proporcional de extendido de la capa, así como de su compactación. Totalmente acabado.

11.000,00 4,42 48.420,00

m² MEZCLA BITUMINOSA CAUENTE D-12 6 cm.

Capa de 6 cm. de espesor, conformada por mezcla bituminosa en caliente tipo D-12, incluso betún, filler y riego de adherencia, totalmente extendida y compactada.

11.000,00 6,61 72.710,00

MI BORDILLO HORM. RECTO 20x22 CM.

Bordillo prefabricado de hormigón de 20x22 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2, T. máx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.

2.000,00 13,55 27.100,00

MI BORDILLO CURVO DE 20x22 CM.

Bordillo curvo prefabricado de hormigón de 20x22 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2, T. máx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.

100,00 28,29 2.829,00

m³ ACE. BALDOSA GARBANCILLO 40x40

Pavimento de asera con baldosa de garbancillo de 40x40 cm., sobre solera de hormigón de HM-20 N/mm2, T. máx. 40 mm. y 10 cm. de espesor, linteado y limpiado.

3.000,00 27,07 81.210,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.02 PAVIMENTACIÓN DE VIALES Y ACERAS .....386.560,00

ud IMBORNAL HM IN SITU 60x70

Imbornal de hormigón in situ HM-20 en drenaje longitudinal, de dimensiones interiores 60 x70 cm., espesor de paredes 20cm., para desagüe de pluviales, con marco y rejilla de fundación, incluido excavación, relleno de trasdós, terminado.

100,00 289,80 28.980,00

MI TUBERÍA PVC SANEAMIENTO 315 MM

Tubería de PVC para saneamiento, de 315 mm. de diámetro, con junta elástica, i.p.p. de junta, colocada y probada.

1.200,00 23,51 28.212,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.03 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE .....266.891,40

SUBCAPÍTULO 001.04 RED DE ABASTECIMIENTO

MI TUB. POLIETIL. AD 110/10MM

Tubería de polietileno alta densidad de D=110 mm., apta para uso alimentario, para presión de trabajo de 10 atmósferas, incluso p.p. de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasado de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., y terminación de relleno con tierra procedente de excavación, totalmente colocada.

1.000,00 17,02 17.020,00

ud ARQUETA HORMIGÓN PREF 50x50x50cm.

Arqueta prefabricada de hormigón, de 47x47x47 cm., de dimensiones interiores, colocada sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2, incluso parte proporcional de tapa, formación de agujeros para la inserción de tubos, medios auxiliares para su ejecución, etc. Completa y acabada.

50,00 58,88 2.944,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.04 RED DE ABASTECIMIENTO .....19.964,00

SUBCAPÍTULO 001.05 RED DE ELECTRICIDAD

MI CANALIZ. BT.3T 110mm

Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con tres tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P20/1 N/mm2, y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación, cama de arena y relleno de zanja.

2.000,00 16,92 33.840,00

ud ARQUETA REGIST. 40x40x60cm.

Formación de arqueta registrable para cruces de calzada en redes de media y baja tensión, de dimensiones 40x40x60 cm., totalmente instalada.

80,00 164,50 13.160,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.05 RED DE ELECTRICIDAD .....47.000,00

SUBCAPÍTULO 001.06 RED DE ALUMBRADO

MI CANALIZ. ALUMBR. 1PVC 90

Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm., con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.

2.000,00 4,97 9.940,00

MI CANALIZ. ALUMBR. CRUCE

Canalización para red de alumbrado en cruces de calzada con tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P20/1 N/mm2, y resto de zanja con arena según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanja.

120,00 21,84 2.620,80

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.06 RED DE ALUMBRADO .....12.560,80

SUBCAPÍTULO 001.03 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

m³ EXCAVACIÓN MECÁNICA ZANJAS

Excavación mecánica de zanjas, en todo tipo de terreno, hasta una profundidad no superior a 3 m para colocación de tubería de saneamiento. Con extracción del material a los bordes de la excavación, dejando como mínimo una separación libre al borde de 1 m. Incluye parte proporcional de replanteo, protección de la obra, agotamiento de aguas en caso de ser necesario, aplomado de paredes, refino de fondos y medidas de seguridad reglamentarias.

saneamiento 1560 1.560,00

drenaje 1560 1.560,00

3.120,00 15,64 48.796,80

MI TUBERÍA PVC CORRUG. 400MM

Tubería de PVC corrugada para saneamiento de 400 mm. de diámetro nominal, unión por junta elástica, color naranja, colocada sobre cama de arena, i.p.p. de piezas especiales según UNE 63332.

Saneamiento 1000 1.000,00

Drenaje 1000 1.000,00

2.000,00 34,13 68.260,00

m³ RELLENO COMP. ZANJAS C/MAT. SELECCIONADO

Relleno de zanjas para saneamiento, mediante tongadas de 20 cm. de espesor, con material seleccionado incluso compactación 95% P.M.

Saneamiento 680 680,00

Drenaje 680 680,00

1.360,00 14,31 19.461,60

m³ RELLENO COMP. ZANJAS C/TIERRA EXCAV.

Relleno de zanjas con tierras procedentes de la propia excavación, vertiéndose en orden inverso al de su extracción, por tongadas apisonadas de 20 cm., eventos de celdas o terrenos mayores de 8 cm. Incluye parte proporcional de apisonado y humedecido de las tongadas.

Saneamiento 750 750,00

Abastecimiento 750 750,00

1.500,00 8,86 13.290,00

ud POZO REGISTO PREF ø100cm H=1.60m.

Pozo de registro de ø100 cm. y altura 160 cm. compuesto por dos anillos prefabricados de hormigón armado de ø100 cm. y 50 cm. de altura, piezas de franco de cono de hormigón armado de ø100 cm. y 60 cm., solera de hormigón y tapa de registro de hierro fundido. Incluye parte proporcional de uniones, partes metálicas de acero, medios auxiliares para su ejecución, etc. Completo y acabado.

Saneamiento 50 50,00

Drenaje 50 50,00

100,00 477,06 47.706,00

ud BROCAL C/TAPA Y SOLERA D=80x62,5

Brocal de hormigón prefabricado de diámetro 80/62,5 CMS, con tapa de fundición de 62,5 CMS. de diámetro y solera de 20 CMS. de espesor de hormigón HM-20 N/mm2, con canalleta de fondo, totalmente terminado.

100,00 121,85 12.185,00

ud ARQUETA REGIST. 40x40x60cm.

Formación de arqueta registrable para cruces de calzada en redes de media y baja tensión, de dimensiones 40x40x60 cm., totalmente instalada.

10,00 164,50 1.645,00

ud CIMENTACIÓN P/BÁCULO

Cimentación para báculo de 50x50x90 cm., con hormigón HM-20/P20 con cuatro redondas de anclaje con rosca, (arqueta de desviación adosada a la cimentación de 55x55x60 cm. realizada con fábrica de medio pie de ladrillo recubierta con mortero de cemento y arena de río, enrocada inferiormente, (tapa de fundición, excavación y retirada de tierras sobrantes a vertedero, totalmente terminado.

80,00 180,26 14.420,80

MI CABLE CONDUCTOR 4x10mm² Cu

Cable conductor de cobre con una sección de 3 conductores más neutro de 10 mm² de sección nominal mínima en fases y 10 mm² para el conductor de neutro, para su colocación en tubo de P.V.C. existente. Totalmente acabado.

2.200,00 3,57 7.854,00

ud BÁCULO ACERO GALV. 6m. BRAZO 1,5m.

Suministro e instalación de báculo de chapa de acero del tipo A-37b, según norma UNE 36-080-73, con una altura de 6 m. y un brazo de 1,5 m. de longitud. De superficie continua y exento de imperfecciones, manchas, bultos o ampollas. Galvanizado en caliente con peso mínimo de 520 mg/cm² de zinc. Las uniones entre los diferentes tramos del báculo se harán con cascabelo de chapa del mismo espesor que la del báculo. La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base, o la que así unirá los pernos de anclaje. El báculo se anclará en un dado de hormigón de dimensiones 0,65x0,65x0,80 m., realizado con hormigón de resistencia característica 125 Kg/cm². El anclaje se realizará mediante pernos de anclaje de acero F II, de ø25 mm. y longitud 50 cm. Incluye parte proporcional de replanteo, pequeño material, fijaciones, nivelación, aplomado y material de montaje. Totalmente instalado.

80,00 387,32 30.985,60

ud LUMINARIA CERRADA MOD. IVA2-MT 150W

Luminaria cerrada para lámpara de sodio de alta presión, de 150 W. Formada por carcasa y marco embisagado de aleación ligera inyectada, alojando el equipo eléctrico y tapa abatible, realizándose los ciems mediante cuba de policarbonato transparente y junta de etileno-propileno. Totalmente instalada.

80,00 302,62 24.209,60

ud PICA TOMA A TIERRA L=2m ø16mm.

Suministro e instalación de pica de puzosta a tierra, conformada por pica de acero de carbono, dureza Bunel, recubierto de cobre de ø16 mm. y una longitud de 2.000 mm. La unión al cable se realizará mediante soldadura aluminotérmica o grapa doble, para un mejor contacto por presión sobre el conductor. Incluye parte proporcional de conexiones e hincado. Totalmente instalada.

80,00 17,10 1.368,00

TOTAL SUBCAPÍTULO 001.06 RED DE ALUMBRADO .....93.043,80

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

SUBCAPÍTULO 001.07 RED DE TELEFONÍA

**M1 CANAL 4 pvc 110mm**

Canalización telefónica con cuatro tubos de PVC de 110 mm. de diámetro, 1 separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.

1.000,00 42,82 42.820,00

**ud ARQUETA REGIST. 40x40x60cm.**

Formación de arqueta registrable para cruces de calzada en redes de media y baja tensión, de dimensiones 40x40x60 cm., totalmente instalada.

40,00 164,50 6.580,00

**ud ARQUETA TIPO D TELEFONIA**

Arqueta tipo D, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.

40,00 496,59 19.863,60

**TOTAL SUBCAPÍTULO 001.07 RED DE TELEFONIA**

.....**69.263,60**

SUBCAPÍTULO 001.08 SEÑALIZACIÓN

**M1 PREMARCIAJE**

Premarcado a cinta corrida.

5.000,00 0,08 400,00

**M2 SUPERFICIE REALMENTE PINTADA**

Superficie realmente pintada, con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.

2.200,00 13,45 29.590,00

**M1 MARCA VIAL 10 CM**

Marca vial reflectiva de 10 cm., con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.

4.000,00 1,08 4.320,00

**M1 MARCA VIAL 15 CM**

Marca vial reflectiva de 15 cm., con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.

1.000,00 2,23 2.230,00

**TOTAL SUBCAPÍTULO 001.08 SEÑALIZACIÓN**

.....**36.540,00**

SUBCAPÍTULO 001.09 MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA

**ud BANCO DE MADERA IROKO C/RESPALDO**

Suministro y colocación de banco de madera, de dimensiones 1,930x0,790x0,570 m., acabado en laterales de fundición esmaltada a fuego en colores y madera tratada y barnizada a poro abierto. Totalmente instalado, incluso limpieza posterior del elemento.

30,00 572,87 17.186,10

**ud PROTECCIÓN ALCORQUE 100x100cm.METAL.**

Suministro y colocación de protección de alcorque cuadrado, a base de rejilla de fundición de 1x1 m. Con un diámetro interior de 40 cm., y un espesor de 5 cm. Totalmente instalado, incluso limpieza posterior del elemento.

30,00 92,60 2.778,00

**ud PAPELERA BASIC. CHAPA ACERO 30L.**

Suministro y colocación de papelería basculante de chapa de acero, de 30 Lt. de capacidad, con plé.

100,00 94,99 9.499,00

**ud EXCAV. MANUAL HOYO PIÁRBOL CEPELLÓN**

Realización de excavación manual para apertura de hoyo, en tierras de consistencia media y dimensiones 100x100x100 cm., para recibir árboles de raíz en cepellón.

30,00 25,92 777,60

**ud PLANTAC. PLÁTANO 12-14cm.CEPELLÓN**

Suministro y plantación de Plátano (Acier platanoides), de perimetro 12-14 cm., en cepellón escayolado. Incluso parte proporcional de apertura de hoyo para la plantación, de dimensiones 100x100x100 cm., con posterior relleno de tierras. Asimismo se realizará el primer riego. Totalmente acabado.

30,00 79,08 2.372,40

**TOTAL SUBCAPÍTULO 001.09 MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA.....32.613,10**

SUBCAPÍTULO 001.10 SEGURIDAD Y SALUD

**PA Seguridad y salud**

1,00 22.735,98 22.735,98

**TOTAL SUBCAPÍTULO 001.10 SEGURIDAD Y SALUD**

.....**22.735,98**

**TOTAL CAPÍTULO URBANIZACIÓN SECCIÓN VIARIO.....1.057.351,8**

En la valoración económica de la sección tipo de viario se han considerado las siguientes hipótesis:

- Excavación en calzada de 50 cm y excavación de 40 cm en acera
- Se ha considerado una explanada E2, con CBR comprendido entre 10 y 20
- Se ha optado por la sección T4121, recogida en la norma 6.1-IC "Secciones de carreteras", aprobada por la orden FOM 3460/2003. La sección está constituida por 10 cm de mezclas bituminosas y 30 cm de zahona artificial en base.
- Red de saneamiento y drenaje: se considera red separativa formada por dos colectores de PVC de diámetro 400 mm con pozos de registro de hormigón prefabricado situados cada 20 m. Al colector de drenaje de 400 mm llega el agua de pluviales procedente de los imbornales colocados cada 20 m a través de tubos de PVC de 315 mm de diámetro.
- Red de abastecimiento: tubo de polietileno de alta densidad de 110 mm de diámetro y arquetas de hormigón prefabricado colocadas cada 20 m
- Red de electricidad: canalización para red de baja tensión formada por tres tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, situada bajo cada una de las aceras y arquetas de registro de 40x40 situadas cada 25 m.
- Red de alumbrado: canalización para red de alumbrado con tubo de PVC de D=90 mm., con alambre guía situada bajo cada acera y arquetas de registro en cruces. Cable conductor de cobre de 6x10 mm<sup>2</sup>. Se dispone iluminación cada 25 m en cada una de las aceras formada por: cimentación con arqueta de registro, báculo de acero galvanizado de 6 m, luminaria cerrada para lámpara de sodio de alta presión, de 150 W, y pica de toma a tierra
- Red de telefonía: canalización telefónica con cuatro tubos de PVC de 110 mm. de diámetro, arquetas de registro y arquetas de telefonía situadas cada 25 m.
- Mobiliario urbano y jardinería: Se han dispuesto bancos y arbolado cada 65 m aproximadamente y papelerías cada 200 m en ambas aceras.

VIARIO PRODUCTIVO.

- En el caso de viario industrial la sección de firme es la T221, se considera también que la explanada que se consigue es del tipo E2, por lo que el firme estará formado por una base de 25cm de zahona y 25cm de mezclas bituminosas. Por tanto, el coste de este tipo de viarios se ve incrementado en 181.500,00 euros.

datos de partida

Se calculará el valor de repercusión correspondiente a cada uno de las ordenanzas de suelo privado, sin considerar las cargas y cesiones de suelo público. Posteriormente se definirá, la ordenanza característica, y se calcularán los índices de homogeneización del resto de los usos y tipologías.

Los cálculos correspondientes a cada uno de los factores se basarán en la hipótesis de máximo aprovechamiento residencial, que se manifiesta en los siguientes parámetros:

- Materialización del total de edificabilidad admitida en edificios con fines residenciales.
- Materialización del máximo de viviendas admisibles.
- Edificación del número mínimo de VPO que permita la ordenanza.
- El precio real del suelo para ser edificado es igual al parámetro  $V_p$ .

Los usos y tipologías propuestos por el PGOU son:

- Residencial Unifamiliar Libre
- Residencial Agrupado Libre
- Residencial Agrupado Protegida
- Bajo comercial
- Productiva/Terciario

La vivienda protegida únicamente se ha contemplado en tipología colectiva, en todos los casos el reparto es:

- 10% Vivienda de Protección Especial
- 40% Vivienda de Protección General
- 50% Vivienda de Protección Autonómica

Estando referidos dichos porcentajes a m<sup>2</sup> construido.

Los bajos comerciales se contemplan en combinación con los usos residenciales de vivienda colectiva y los productiva/terciarios en edificación independiente de dichos usos residenciales.

A continuación se muestran los parámetros básicos de las distintas tipologías.

| Clave | Descripción                       | vivienda libre | VPO | Residencial | Productivo |
|-------|-----------------------------------|----------------|-----|-------------|------------|
| O11   | Residencial unifamiliar Aliviado  | 100%           | 0%  | 100%        | 0%         |
| O12   | Residencial unifamiliar Protegido | 100%           | 0%  | 100%        | 0%         |
| O21   | Residencial Agrupado 1            | 40%            | 40% | 100%        | 0%         |
| O22   | Residencial Agrupado 2            | 40%            | 60% | 100%        | 0%         |
| O23   | Residencial Agrupado 3            | 40%            | 40% | 95%         | 5%         |
| O24   | Residencial Agrupado 4            | 40%            | 60% | 95%         | 5%         |
| O31   | Terciario/Libero                  | 0%             | 0%  | 0%          | 100%       |
| O41   | Hoteles/Asistencial               | 0%             | 0%  | 0%          | 100%       |

APÉNDICE. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

La valoración económica de una actuación urbanística en la fase de redacción del planeamiento se estimará a partir del conocido como "Método de Valoración Residual", que, apoyado en los valores de mercado de los costos de construcción y promoción y de los precios de venta, plantea un balance de la actividad que permite estimar el valor de repercusión del suelo.

El valor de repercusión del suelo para una tipología determinada se define como el coste máximo del suelo privado por unidad de superficie construida que hace viable su desarrollo urbanístico. Es importante destacar que en el coste del suelo privado intervienen las cargas y cesiones de suelo público, por lo que este parámetro no se puede asimilar a las ganancias del propietario del suelo.

Este valor se obtiene como diferencia entre el precio de venta de la edificación y el total de costos de la misma:

$$V_R = V - C$$

donde:

- $V_R$ : Valor de Repercusión del suelo
- $V$ : Precio de venta de la edificación
- $C$ : Coste de la transformación del suelo

El coste de la transformación del suelo  $C$ , viene dado por la suma de los gastos de urbanización, edificación y promoción, teniendo en cuenta los beneficios de los agentes que intervienen. Así, la fórmula de cálculo del valor  $V_R$  se puede descomponer en los siguientes factores:

$$V_R = V - C_u - C_e - C_p$$

donde:

- $V_R$ : Valor de Repercusión del suelo
- $V$ : Precio de venta de la edificación
- $C_u$ : Coste de la urbanización.
- $C_e$ : Coste de la edificación.
- $C_p$ : Coste de la promoción.

Tanto el valor  $V_R$  como las distintas factores que lo componen se definen en euros por metro cuadrado construido (€/m<sup>2</sup>).

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**valor de venta**

El valor de venta de la edificación  $V_v$  para la vivienda libre puede obtenerse como promedio de los valores de mercado de la zona para cada tipología concreta. Teniendo en cuenta los datos de partida en cuanto a superficie media construida y de parcela, se pueden estimar los siguientes valores por metro cuadrado construido.

Para calcular los valores de venta de la vivienda se estimará el valor de venta de cada uno de sus componentes y se ponderarán en función de la edificabilidad aportada.

Reparto de edificabilidades en caso de VPO.

| Componente | Valor de venta (€/m <sup>2</sup> ) | % edificabilidad |
|------------|------------------------------------|------------------|
| VPO        | 1.167                              |                  |
| VPE        | 1.015                              | 10%              |
| VPD        | 1.083                              | 40%              |
| VPA        | 1.266                              | 50%              |

Por tipologías

| Clave | Componente | Valor de venta (€/m <sup>2</sup> ) | % edificabilidad |
|-------|------------|------------------------------------|------------------|
| O11   | Libre      | 1.600                              | 100%             |
|       | Libre      | 1.475                              | 100%             |
| O21   | Libre      | 1.200                              | 60%              |
|       | VPO        | 1.167                              | 40%              |
|       | Media O21  | 1.187                              | 100%             |
|       | Libre      | 1.200                              | 40%              |
| O22   | VPO        | 1.167                              | 60%              |
|       | Media O22  | 1.180                              | 100%             |
|       | Libre      | 1.200                              | 60%              |
| O23   | VPO        | 1.167                              | 40%              |
|       | Media O23  | 1.168                              | 100%             |
|       | Libre      | 1.200                              | 40%              |
|       | VPO        | 1.167                              | 60%              |
| O24   | Media O24  | 1.161                              | 100%             |
|       | Libre      | 1.200                              | 40%              |
| O31   | Prod/Terc  | 850                                | 100%             |
| O41   | Prod/Terc  | 1.700                              | 100%             |

**gastos de urbanización**

Los gastos de urbanización son los necesarios para materializar los conceptos estipulados en el artículo 128.1 de la Ley de Cantabria 2/2001. Dado que el valor  $V_v$  se refiere únicamente al suelo privado, se excluyen los trabajos de urbanización de las cesiones públicas.

El coste total de urbanización se puede segregar en los siguientes factores:

$$C_u = C_{uz} + B_{uz} + C_{os} + C_{osr} + C_{osv}$$

- donde:
- $C_{uz}$ : Coste de la urbanización.
  - $B_{uz}$ : Coste y beneficio empresarial de las obras de urbanización
  - $C_{os}$ : Coste y beneficio empresarial de los derribos
  - $C_{osr}$ : Coste de la reposición de las construcciones fuera de ordenación
  - $C_{osv}$ : Coste de la indemnización de las actividades fuera de ordenación

Los factores  $C_{os}$ ,  $B_{os}$  y  $C_{osv}$  no son estimables a priori, ya que sólo se aplican en casos concretos. La descomposición del coste de la urbanización queda como sigue:

$$C_u = C_{uz} + B_{uz}$$

$C_{uz}$ : Es misión del Proyecto de Urbanización correspondiente determinar con precisión el precio de las obras, aunque en la fase de planeamiento pueden darse por buenos valores deducibles de un precio medio de urbanización por metro cuadrado de suelo. Para referir este parámetro a la superficie de suelo construido se emplea la siguiente fórmula:

$$C_{uz} = C_{uz}/Ed$$

donde:  $C_{uz}$ : Coste de urbanización por m<sup>2</sup> construido (€/m<sup>2</sup>c)

$C_{uz}$ : Coste medio de urbanización por m<sup>2</sup> de parcela (€/m<sup>2</sup>)

Ed: Edificabilidad máxima de la ordenanza (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>a)

$B_{uz}$ : El beneficio de las obras de urbanización puede estimarse en un porcentaje  $\beta_{uz}$  de los costes de dichas obras:

$$B_{uz} = \beta_{uz} C_{uz}$$

En este Plan se han estimado los siguientes parámetros de referencia:  $C_{uz} = 6€/m^2c$ ;  $\beta_{uz} = 20%$ . Aplicando estos valores, el coste de urbanización para cada ordenanza será el siguiente:

| Clave | Coste obras urbanización      | Beneficio urbanización        | Coste total urbanización      |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|       | $C_{uz}$ (€/m <sup>2</sup> c) | $B_{uz}$ (€/m <sup>2</sup> c) | $C_{uz}$ (€/m <sup>2</sup> c) |
| O11   | 16,7                          | 3,3                           | 20,0                          |
| O12   | 15,0                          | 3,0                           | 18,0                          |
| O21   | 13,3                          | 2,7                           | 16,0                          |
| O22   | 13,3                          | 2,7                           | 16,0                          |
| O23   | 13,3                          | 2,7                           | 16,0                          |
| O24   | 13,3                          | 2,7                           | 16,0                          |
| O31   | 9,0                           | 1,8                           | 10,8                          |
| O41   | 9,0                           | 1,8                           | 10,8                          |

**gastos de edificación**

La ejecución de la edificación se calcula como la suma del coste de construcción y el beneficio del constructor:

$$C_e = C_c + B_c$$

donde:

$C_{e(uz)}$ : Coste de ejecución de la edificación.

$C_c$ : Coste de la construcción.

$B_c$ : Beneficio del constructor

$C_c$ : Los costes de construcción se determinan de una manera precisa en los Proyectos de Ejecución de las construcciones, aunque puede hablarse, en función de los diferentes usos y tipologías, de unos valores medios por metro cuadrado construido.

El beneficio del constructor puede estimarse en un porcentaje  $\beta_c$  de los costes de construcción:

$$B_c = \beta_c C_c$$

Este porcentaje se ha estimado en el siguiente valor para todo el Plan.

$$\beta_c = 20\%$$

Los costes de construcción estimados son los siguientes:

| Clave | Coste de construcción      | Beneficio de construcción  | Coste total construcción         |
|-------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
|       | $C_c$ (€/m <sup>2</sup> c) | $B_c$ (€/m <sup>2</sup> c) | $C_{e(uz)}$ (€/m <sup>2</sup> c) |
| O11   | 698,5                      | 139,7                      | 838,2                            |
| O12   | 635,0                      | 127,0                      | 762,0                            |
| O21   | 461,5                      | 92,3                       | 553,8                            |
| O22   | 454,2                      | 90,8                       | 545,0                            |
| O23   | 449,9                      | 90,0                       | 539,8                            |
| O24   | 359,4                      | 71,9                       | 431,2                            |
| O31   | 311,6                      | 62,3                       | 373,9                            |
| O41   | 787,8                      | 157,6                      | 945,3                            |

**gastos de promoción**

Los gastos de la promoción dependen principalmente del tipo de edificación y pueden estimarse en función de los costes de urbanización y construcción y del precio del suelo. El coste del suelo se asima a su valor máximo admisible, es decir, a su valor de repercusión  $V_v$ .

$$C_p = \lambda (V_v + C_c + C_{uz})$$

Los coeficientes correspondientes a las diferentes tipologías y usos dependen de los siguientes conceptos básicos:

Relativos al coste del suelo:

- Aranceles y AID
- Contribuciones, tasas y plusvalías
- División horizontal e hipoteca
- Gastos financieros y de gestión
- Impuesto de Sociedades

Relativos al coste de construcción:

- Costes de Proyecto
- Licencias y tasas
- Obra nueva división horizontal y aranceles
- Gastos de préstamo hipotecario
- Gastos financieros y de Gestión
- Impuesto de Sociedades

Finalmente, los beneficios de la promoción son un porcentaje  $\beta_p$  de los costes totales:

$$B_p = \beta_p (V_v + C_c + C_{uz})$$

Por lo tanto, el coste de ejecución material de la promoción de la construcción puede estimarse en:

$$C_{ep} = C_p + B_p = k (V_v + C_c + C_{uz})$$

donde:

$$k = \beta_p + \lambda + \lambda \beta_c$$

Esta constante pondera el coste de ejecución de la promoción en función de los costes previos a la misma.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Teniendo en cuenta que el coste del suelo se ha estimado equivalente al valor de repercusión  $V_s$ , el cálculo de este parámetro se define, según la fórmula antes expuesta, en función del valor  $C_p$ :

$$V_s = V_s - C_c - C_{ic} - C_{ic}$$

Simplificando estas expresiones por sustitución de la variable  $C_p$ , el coste del suelo se puede calcular como:

$$V_s = \frac{V_s}{1+k} - C_c - C_{ic}$$

Los coeficientes estimados en este Plan son los siguientes:

$$\begin{aligned} \alpha_p &= 15\% \\ \beta_p &= 20\% \\ k &= 38\% \end{aligned}$$

Una vez calculado el valor  $V_s$ , se pueden estimar los gastos de promoción de acuerdo con las fórmulas establecidas al principio del apartado. A continuación se muestran los valores estimados para estos gastos, mientras que los valores  $V_s$  se presentarán en el apartado siguiente.

| Clave | Coste de promoción $C_p$ (€/m <sup>2</sup> ) | Beneficio de promoción $B_p$ (€/m <sup>2</sup> ) | Coste total promoción $C_{ep}$ (€/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--|--|--|
| O11   | 173,9  | 266,7  | 440,6  |
| O12   | 160,3  | 245,8  | 406,2  |
| O21   | 129,0  | 197,8  | 326,8  |
| O22   | 128,3  | 196,7  | 325,1  |
| O23   | 126,9  | 194,6  | 321,5  |
| O24   | 111,2  | 170,5  | 281,7  |
| O31   | 92,4   | 141,7  | 234,1  |
| O41   | 184,8  | 283,3  | 468,1  |

**valor de repercusión del suelo y coeficientes de homogeneización**

En este apartado se muestran los principales datos acerca del valor de venta, los distintos costes de ejecución material y el valor de repercusión del suelo.

Con el fin de facilitar los cálculos urbanísticos, se tomarán como referencia los valores de repercusión correspondientes a las ordenanzas más características de cada categoría de clasificación. Para poder comparar las distintas ordenanzas, se calculará el Coeficiente de homogeneización  $Ch$  de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ch = V_s / V_{sc}$$

donde:

$Ch$ : Coeficiente de homogeneización de la ordenanza  $l$ .

$V_s$ : Valor de repercusión de la ordenanza  $l$ .

$V_{sc}$ : Valor de repercusión de la ordenanza característica.

A continuación se exponen los datos más relevantes del análisis del valor de repercusión del suelo.

| Clave | Valor de venta (€/m <sup>2</sup> ) | Coste total urbanización  | Coste total construcción     | Coste total promoción        | Valor de repercusión      | Coef. Homogen. |
|-------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------|
|       | $V_v$ (€/m <sup>2</sup> )          | $C_u$ (€/m <sup>2</sup> ) | $C_{cc}$ (€/m <sup>2</sup> ) | $C_{ep}$ (€/m <sup>2</sup> ) | $V_r$ (€/m <sup>2</sup> ) |                |
| O11   | 1600,0                             | 20,0                      | 838,2                        | 440,6                        | 301,24                    | 1,0000         |
| O12   | 1475,0                             | 18,0                      | 762,0                        | 406,2                        | 288,86                    | 0,9589         |
| O21   | 1187,0                             | 16,0                      | 553,8                        | 326,8                        | 290,27                    | 0,9636         |
| O22   | 1180,4                             | 16,0                      | 545,0                        | 325,1                        | 294,39                    | 0,9772         |
| O23   | 1167,6                             | 16,0                      | 539,8                        | 321,5                        | 290,26                    | 0,9635         |
| O24   | 1161,4                             | 16,0                      | 431,2                        | 281,7                        | 294,17                    | 0,9765         |
| O31   | 850,0                              | 10,8                      | 373,9                        | 234,1                        | 231,22                    | 0,7676         |
| O41   | 1700,0                             | 10,8                      | 945,3                        | 468,1                        | 275,76                    | 0,9154         |

**valor unitario del suelo y valor final del suelo**

De acuerdo con su propia definición, el valor de repercusión  $V_s$  estima la repercusión del suelo por unidad de aprovechamiento, valorando únicamente los costes y beneficios aplicables a las parcelas privadas.

No obstante, teniendo en cuenta el principio de equidistribución de cargas y cesiones, para obtener la repercusión real sobre parcela bruta es necesario analizar las cesiones de suelo público y los costes de urbanización de estas cesiones imputables a los propietarios. Estos parámetros no son deducibles directamente de la definición de las ordenanzas de suelo privado, sino que dependen de la configuración concreta de cada ámbito de desarrollo. En este apartado se tomarán como referencia los ámbitos de mayor nivel: los sectores de SÚNC y de SÚLD.

El valor unitario  $V_u$  define el valor de repercusión referido al total del suelo. Para calcularlo, es necesario conocer el aprovechamiento medio del ámbito estudiado.

$$V_u = V_s \times Am$$

donde:

$V_u$ : Valor unitario del ámbito (€/m<sup>2</sup>)

$V_s$ : Valor de repercusión de la ordenanza característica (€/m<sup>2</sup>ch)

$Am$ : Aprovechamiento medio del ámbito (m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>)

A continuación se resumen los valores unitarios del suelo para cada uno de los ámbitos considerados, expresando los resultados en euros por metro cuadrado y euros por carro, teniendo en cuenta que esta medida equivale, en el caso de Altoz de Lloredo, a 179 m<sup>2</sup>. Se incluye en la siguiente tabla el valor final del aprovechamiento municipal materializable, ya que no depende de las cesiones ni de su urbanización.

| Ámbito | Sup. Total computable (€/m <sup>2</sup> ch) | $V_s$ (€/m <sup>2</sup> ch) | Am (UA/m <sup>2</sup> ) | $V_u$            |         | $V_{um}$         |         |
|--------|---|-----------------------------|-------------------------|------------------|---------|------------------|---------|
|        |   |                             |                         | €/m <sup>2</sup> | €/carro | €/m <sup>2</sup> | €/carro |
| U1.1   | 29.600                                      | 301,24                      | 0,40                    | 120,50           | 21.569  | 18,07            | 3.235   |
| U1.2   | 16.862                                      | 301,24                      | 0,40                    | 120,50           | 21.569  | 18,07            | 3.235   |
| U1.3   | 18.056                                      | 301,24                      | 0,40                    | 120,50           | 21.569  | 18,07            | 3.235   |
| U1.4   | 11.192                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |
| U3.1   | 16.760                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |
| U5.1   | 18.716                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |
| Z1.1   | 52.811                                      | 301,24                      | 0,35                    | 106,44           | 18.873  | 15,82            | 2.831   |
| Z3.1   | 27.464                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |
| Z5.1   | 34.637                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |
| Z5.2   | 15.644                                      | 301,24                      | 0,30                    | 90,37            | 16.177  | 13,56            | 2.427   |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

APÉNDICE. RESUMEN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

A continuación se resumen los presupuestos municipales de los últimos ejercicios, que han servido de referencia para calcular varios de los parámetros empleados en el Estudio de Sostenibilidad Económica.

| CÁPITULO                     | PRESUPUESTO DE INGRESOS (€) |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                              | 2011                        | 2010             | 2009             | 2008             | 2007             |
| 1. Impuestos Directos        | 413.000                     | 373.000          | 373.000          | 419.000          | 421.000          |
| 2. Impuestos Indirectos      | 433.300                     | 350.000          | 350.000          | 500.000          | 450.000          |
| 3. Tasas y otros Ingresos    | 770.600                     | 670.600          | 670.600          | 960.400          | 926.001          |
| 4. Transferencias corrientes | 700.000                     | 805.000          | 805.000          | 810.000          | 420.000          |
| 5. Ingresos patrimoniales    | 40.500                      | 99.000           | 99.000           | 371.000          | 311.156          |
| 7. Transferencias de capital | 325.000                     | 488.000          | 488.000          | 444.000          | 561.999          |
| 9. Pasivos financieros       | 336.200                     | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>        | <b>3.018.600</b>            | <b>2.785.600</b> | <b>2.785.600</b> | <b>3.504.600</b> | <b>3.090.130</b> |

| CÁPITULO                                   | PRESUPUESTO DE GASTOS (€) |                  |                  |                  |                  |
|--|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2011                      | 2010             | 2009             | 2008             | 2007             |
| 1. Gastos de personal                      | 759.700                   | 641.800          | 641.800          | 767.400          | 796.600          |
| 2. Gastos en bienes corrientes y servicios | 1.459.300                 | 1.402.800        | 1.402.800        | 1.423.700        | 1.152.700        |
| 3. Gastos financieros                      | 20.000                    | 20.000           | 20.000           | 26.500           | 39.800           |
| 4. Transferencias corrientes               | 47.600                    | 72.000           | 72.000           | 96.000           | 72.000           |
| 6. Inversiones reales                      | 644.000                   | 576.000          | 576.000          | 1.086.000        | 915.030          |
| 7. Transferencias de capital               | 5.000                     | 5.000            | 5.000            | 30.000           | 50.000           |
| 9. Pasivos financieros                     | 83.000                    | 68.000           | 68.000           | 75.000           | 64.000           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                        | <b>3.018.600</b>          | <b>2.785.600</b> | <b>2.785.600</b> | <b>3.504.600</b> | <b>3.090.130</b> |

ordenación  
planos de ordenación

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

### planos de ordenación

Los planos de ordenación del PGOU son los siguientes:

#### *o.1- estructura territorial municipal*

o.1 Clasificación y Categorización del Suelo Municipal

#### *o.2- condicionantes de actuación*

- o.2.1 Plan de Ordenación del Litoral (POL) y Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (PESCL)
- o.2.2 Hábitats Naturales de Interés Comunitario, LICs y Cavidades con valores naturales
- o.2.3 Marítimo Terrestre (cDPMT) e Hidráulico (cDPH)
- o.2.4 Forestal (cMUP)
- o.2.5 Carreteras (cCA) y Ferrocarriles (cFFCC)
- o.2.6 Riesgos Geológicos (cRG) y de Inundación (CRI)
- o.2.7 Contaminación de Acuíferos (cRA)
- o.2.8 Zonificación Acústica
- o.2.9 Zonificación Luminica

#### *o.3- estructura general y orgánica del territorio*

- o.3.1 Sistema General territorial de Comunicaciones
- o.3.2 Sistema de Espacios libres y Equipamientos
- o.3.3 Jerarquía Vial
- o.3.4 Secciones Tipo
- o.3.5 Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos. Abastecimiento
- o.3.6 Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos. Saneamiento
- o.3.7 Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos. Red Eléctrica

#### *o.4- Clasificación y Calificación del Suelo*

- o.4.1 Cóbreces y Toñanes
- o.4.2 Novales y Cigüenza
- o.4.3 Oreña I. Caboredondo, San Roque, Perelada, Padrino y Toriente
- o.4.4 Oreña II. Vallón y Bárcena
- o.4.5 Rudaguera
- o.4.6 La Busta

#### *o.5- ámbitos de desarrollo y unidades de gestión*

- o.5.1 Sectores y Actuaciones Aisladas
- o.5.2 Ámbitos Susceptibles de los Planes Especiales

#### *o.6- patrimonio*

- o.6.1 Patrimonio
- o.6.2 Itinerarios de Interés

### el equipo redactor

El equipo redactor a la fecha de cierre del presente documento lo constituyen:

- Marcos Jayo Ruiz, José Luis Ruiz Delgado, ingenieros de caminos
- Ramón Martín Val, licenciado en geografía

En Novales, junio de dos mil quince.

ratioingenieros s.l.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

*desglose de formas del PCQU:*  
uno. INFORMACIÓN  
dos. ORDENACIÓN  
tres. **NORMATIVA**  
cuatro. PATRIMONIO  
cinco. CER

tomo tres  
normativa

**índice de la normativa**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>DISPOSICIONES GENERALES:</b>       |   |
| <b>título I:</b>                      | generalidades                               |
| <b>título II:</b>                     | desarrollo del plan                         |
| <b>título III:</b>                    | disciplina e intervención del uso del suelo |
| <b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:</b> |   |
| <b>título IV:</b>                     | clasificación y régimen del suelo           |
| <b>EDIFICACIÓN Y USOS:</b>            |   |
| <b>título V:</b>                      | normas generales                            |
| <b>título VI:</b>                     | ordenanzas                                  |
| <b>NORMATIVA DE PROTECCIÓN:</b>       |   |
| <b>título VII:</b>                    | protección del patrimonio cultural          |
| <b>título VIII:</b>                   | protección ambiental                        |
| <b>OTRAS DISPOSICIONES:</b>           |   |

CVE-2015-8278

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

|  |  |  |   |    |
|--|--|--|---|----|
| <b>NORMATIVA</b> .....   | 1  | Artículo II.2.4.   | Procedimiento y trámites previos                                    | 27 |
| <b>ÍNDICE DE LA NORMATIVA</b> .....  | 3  | Artículo II.2.5.   | Responsabilidad de las licencias                                    | 27 |
| <b>TÍTULO I. GENERALIDADES</b> .....   | 13   | Artículo II.2.6.   | Silencio administrativo   | 27 |
| Artículo I.1.1.  | Notación y ámbito territorial  | Artículo II.2.7.   | Suspensión y Revocación   | 27 |
| Artículo I.1.2.  | Vigencia   | Artículo II.2.8.   | Anulación   | 28 |
| Artículo I.1.3.  | Efectos de la aprobación definitiva del Plan                               | Artículo II.2.9.   | Cualidad y Plérogas   | 28 |
| Artículo I.1.4.  | Documentación del Plan General   | Artículo II.2.10.  | Modificación  | 28 |
| Artículo I.1.5.  | Interpretación   | Artículo II.2.11.  | Tránsito  | 28 |
| Artículo I.1.6.  | Modificaciones y Revisión  | Artículo II.2.12.  | Fiscalización y responsabilidades                                   | 28 |
| Artículo I.1.7.  | Precisión de límites   | Artículo II.2.13.  | Sanciones   | 28 |
| Artículo I.1.8.  | Programación y prioridad en el desarrollo                                  | Artículo II.2.14.  | Exacciones fiscales y exenciones                                    | 29 |
| Artículo I.1.9.  | Acción pública   | Artículo II.2.15.  | Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia          | 29 |
| <b>TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN</b> .....  | 19   | Artículo II.2.16.  | Concurrencia de autorizaciones                                      | 30 |
| <b>Capítulo II.1. ASPECTOS GENERALES</b> .....                                       | 19   | <b>Apartado 3. Clasificación de las obras</b> .....                                  | 30  |    |
| Artículo II.1.1.   | Órganos actuantes  | Artículo II.2.17.  | Tipos de obras  | 30 |
| Artículo II.1.2.   | Instrumentos de desarrollo   | Artículo II.2.18.  | Niveles de Obras  | 30 |
| Artículo II.1.3.   | Actuaciones Directas, Aliadas y Ámbitos de desarrollo                      | Artículo II.2.19.  | Obras menores   | 31 |
| <b>Capítulo II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</b> .....                             | 20   | Artículo II.2.20.  | Obras tuteladas   | 31 |
| Artículo II.2.1.   | Los Planes Parciales   | Artículo II.2.21.  | Obras mayores   | 31 |
| Artículo II.2.2.   | Los Planes Especiales  | Artículo II.2.22.  | Obras de Urbanización   | 31 |
| Artículo II.2.3.   | Los Estudios de Detalle  | Artículo II.2.23.  | Obras de demolición   | 31 |
| Artículo II.2.4.   | Promoción privada del desarrollo del Plan                                  | Artículo II.2.24.  | Obras auxiliares y complementarias                                  | 32 |
| Artículo II.2.5.   | Estudio de Impacto e Integración Paisajística                              | <b>Apartado 4. Licencias de Obras</b> .....  | 33  |    |
| Artículo II.2.6.   | Evaluación ambiental   | Artículo II.2.25.  | Obligaciones del concesionario de la licencia                       | 33 |
| <b>Capítulo II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b> .....                                  | 22   | Artículo II.2.26.  | Inspección de obras   | 33 |
| <b>Apartado 1. Sistemas de Actuación</b> .....                                       | 22   | Artículo II.2.27.  | Trámites previos a la solicitud de licencia de obras                | 33 |
| Artículo II.3.1.   | Definición del sistema de actuación  | Artículo II.2.28.  | Obras en suelo rústico  | 34 |
| Artículo II.3.2.   | Sistema de compensación  | Artículo II.2.29.  | Tramitación de los proyectos de urbanización                        | 34 |
| Artículo II.3.3.   | Sistema de cooperación   | Artículo II.2.30.  | Señalamiento de alineaciones y rasantes                             | 34 |
| Artículo II.3.4.   | Sistema de explotación   | Artículo II.2.31.  | Obras de demolición   | 35 |
| Artículo II.3.5.   | Sistema de concesión de obra urbanizada                                    | <b>Apartado 5. Licencias de Actividad</b> .....                                      | 35  |    |
| <b>Apartado 2. Reparaciones y Proyectos de Compensación</b> .....                    | 22   | Artículo II.2.32.  | Disposiciones Generales   | 35 |
| Artículo II.3.6.   | Definición, Objeto y Tramitación de la Reparación                          | Artículo II.2.33.  | Procedimiento   | 35 |
| <b>Capítulo II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b> .....                                | 23   | <b>Apartado 6. Licencia de Apertura y Primera Ocupación</b> .....                    | 36  |    |
| <b>Apartado 1. Proyectos de Urbanización</b> .....                                   | 23   | Artículo II.2.34.  | Supuestos de aplicación y objeto                                    | 36 |
| Artículo II.4.1.   | Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización               | Artículo II.2.35.  | Promovimiento   | 36 |
| Artículo II.4.2.   | Documentación de los Proyectos de Urbanización                             | Artículo II.2.36.  | Fiscalización y responsabilidades                                   | 36 |
| <b>Apartado 2. Proyectos de Obras de Edificación</b> .....                           | 24   | <b>Apartado 7. Parcelación y Segregación</b> .....                                   | 37  |    |
| Artículo II.4.3.   | Determinaciones  | Artículo II.2.37.  | Parcelaciones   | 37 |
| Artículo II.4.4.   | Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Edificación                | Artículo II.2.38.  | Documentación exigible en los proyectos de parcelación              | 37 |
| <b>TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO</b> .....                 | 25   | Artículo II.2.39.  | Reparaciones  | 38 |
| <b>Capítulo III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....                                 | 25   | <b>Apartado 8. Regímenes Especiales</b> .....  | 38  |    |
| Artículo III.1.1.  | Archivo de planeamiento  | Artículo II.2.40.  | Régimen especial de las licencias                                   | 38 |
| Artículo III.1.2.  | Informes y Cédula Urbanística  | <b>Capítulo III.2. OBRAS DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES</b> .....                       | 39  |    |
| Artículo III.1.3.  | Publicidad del planeamiento  | Artículo III.1.  | Disposiciones Generales   | 39 |
| Artículo III.1.4.  | Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración          | Artículo III.2.  | Informaciones urbanísticas  | 39 |
| <b>Capítulo III.2. LICENCIAS</b> .....   | 26   | Artículo III.3.  | Reparación del orden infringido                                     | 39 |
| <b>Apartado 1. Disposiciones Generales</b> .....                                     | 26   | <b>Capítulo III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN</b> .....                               | 39  |    |
| Artículo III.2.1.  | Trámites regulados   | Artículo III.4.1.  | Disposiciones Generales   | 39 |
| Artículo III.2.2.  | Actuaciones sujetas a licencia   | Artículo III.4.2.  | Ámbitos de aplicación   | 39 |
| Artículo III.2.3.  | Contenido de la licencia   | Artículo III.4.3.  | Registro Municipal de Solares                                       | 39 |
| <b>Apartado 2. Normas Generales de Tramitación de las licencias</b> .....            | 27   | <b>Capítulo III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA</b> .....                           | 40  |    |
| Artículo III.5.1.  | Obligación de conservar  | <b>Sección 1. Mantenimiento y conservación</b> .....                                 | 40  |    |
| Artículo III.5.2.  | Contenido general del deber de conservación                                | <b>Apartado 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles</b> .....   | 40  |    |
| Artículo III.5.3.  | Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos                 | Artículo III.5.1.  | Definición de Usos relativos a la protección ambiental              | 51 |
| Artículo III.5.4.  | Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones           | Artículo III.5.2.  | Definición de Usos relativos a infraestructuras                     | 51 |
| Artículo III.5.5.  | Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas  | Artículo III.5.3.  | Definición de Usos de interés público o social                      | 52 |
| Artículo III.5.6.  | Conservación del patrimonio catalogado                                     | Artículo III.5.4.  | Definición de Usos relativos a ocio y esparcimiento                 | 52 |
| Artículo III.5.7.  | Ordenes de ejecución para la conservación                                  | Artículo III.5.5.  | Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios | 53 |
| <b>Apartado 2. Infracciones y Procedimiento</b> .....                                | 41   | Artículo III.5.6.  | Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico                | 53 |
| Artículo III.5.8.  | Infracciones   | <b>Apartado 3. Condiciones Específicas de las Actuaciones en Suelo Rústico</b> ..... | 55  |    |
| Artículo III.5.9.  | Régimen particular de las solares  | Artículo III.5.7.  | Usos admisibles con carácter general                                | 55 |
| <b>Sección 2. Declaración y valoración de ruinas</b> .....                           | 42   | Artículo III.5.8.  | Carreras rurales  | 55 |
| Artículo III.5.10.   | Procedencia de la declaración de ruina                                     | Artículo III.5.9.  | Condiciones de las parcelas en suelo rústico                        | 56 |
| Artículo III.5.11.   | Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición                    | Artículo III.5.10.   | Camamientos de parcela en suelo rústico                             | 56 |
| Artículo III.5.12.   | Deficiencias de carácter higiénico   | Artículo III.5.11.   | Inventariedades   | 56 |
| Artículo III.5.13.   | Deficiencias de carácter ornamental  | Artículo III.5.12.   | Apeos de labranza   | 57 |
| Artículo III.5.14.   | Ruina total o parcial  | Artículo III.5.13.   | Condiciones generales de la edificación en suelo rústico            | 57 |
| Artículo III.5.15.   | Declaración de ruina   | Artículo III.5.14.   | Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias          | 58 |
| Artículo III.5.16.   | Ruina imminente  | Artículo III.5.15.   | Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico         | 59 |
| Artículo III.5.17.   | Obligación de demoler  | Artículo III.5.16.   | Camamientos de turismo  | 60 |
| <b>Capítulo III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....                      | 44   | <b>Apartado 4. Normas para el SREP del Litoral (REL)</b> .....                       | 61  |    |
| Artículo III.6.1.  | Concepto de fuera de ordenación  | Artículo III.5.17.   | Definición  | 61 |
| Artículo III.6.2.  | Fuera de ordenación expresa  | Artículo III.5.18.   | Condiciones de actuación  | 61 |
| Artículo III.6.3.  | Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación expresa                | Artículo III.5.19.   | Régimen de usos   | 61 |
| Artículo III.6.4.  | Fuera de ordenación no expresa   | Artículo III.5.20.   | Régimen de usos   | 61 |
| <b>TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO</b> .....                            | 45   | Artículo III.5.21.   | Definición  | 61 |
| <b>Capítulo IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS</b> .....                | 45   | Artículo III.5.22.   | Condiciones de actuación  | 61 |
| Artículo IV.1.1.   | El derecho de propiedad  | Artículo III.5.23.   | Régimen de usos   | 61 |
| Artículo IV.1.2.   | Clasificación y régimen del suelo  | <b>Apartado 5. Normas para el SREP del Monte La Barbecha (REB)</b> .....             | 61  |    |
| Artículo IV.1.3.   | Cualificación del suelo e intensidad de uso                                | Artículo III.5.24.   | Definición  | 61 |
| Artículo IV.1.4.   | Legislación concurriente   | Artículo III.5.25.   | Condiciones de actuación  | 61 |
| Artículo IV.1.5.   | Deberes Generales de los propietarios y promotores                         | Artículo III.5.26.   | Régimen de usos   | 61 |
| <b>Capítulo IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....                        | 48   | <b>Apartado 6. Normas para el SREP de Riberas (REIR)</b> .....                       | 62  |    |
| <b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de Inclusión y Régimen</b> .....         | 48   | Artículo III.5.27.   | Definición  | 62 |
| Artículo IV.2.1.   | Criterios generales de inclusión   | Artículo III.5.28.   | Condiciones de actuación  | 62 |
| Artículo IV.2.2.   | Estructura de los Sistemas Generales                                       | Artículo III.5.29.   | Régimen de usos   | 62 |
| Artículo IV.2.3.   | Régimen de los Sistemas Generales  | Artículo III.5.30.   | Régimen de la edificación y de las obras                            | 62 |
| Artículo IV.2.4.   | Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales | <b>Apartado 7. Normas para el SREP de Bosques de Interés (REB)</b> .....             | 63  |    |
| <b>Apartado 2. Desarrollo de los Sistemas Generales</b> .....                        | 48   | Artículo III.5.31.   | Definición  | 63 |
| Artículo IV.2.5.   | Desarrollo por planeamiento de detalle                                     | Artículo III.5.32.   | Condiciones de actuación  | 63 |
| <b>Apartado 3. Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales</b> .....         | 49   | Artículo III.5.33.   | Régimen de usos   | 63 |
| Artículo IV.2.6.   | Procedimiento General  | <b>Apartado 8. Normas para el SREP de Prados de Monte y Pastizales (REPM)</b> .....  | 63  |    |
| Artículo IV.2.7.   | Sistemas Generales no adecuados para el desarrollo                         | Artículo III.5.34.   | Definición  | 63 |
| Artículo IV.2.8.   | Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos            | Artículo III.5.35.   | Condiciones de actuación  | 63 |
| Artículo IV.2.9.   | Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública          | Artículo III.5.36.   | Régimen de usos   | 63 |
| <b>Apartado 4. Ejecución Material de los Sistemas Generales</b> .....                | 49   | <b>Apartado 9. Normas para el SREP Forestal (REF)</b> .....                          | 64  |    |
| Artículo IV.2.10.  | Ejecución Material de los Sistemas Generales                               | Artículo III.5.37.   | Definición  | 64 |
| <b>Capítulo IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b> .....                                | 50   | Artículo III.5.38.   | Condiciones de actuación  | 64 |
| <b>Apartado 1. Régimen General</b> .....   | 50   | Artículo III.5.39.   | Régimen de usos   | 64 |
| Artículo IV.3.1.   | Categorización del Suelo Rústico   | <b>Apartado 10. Normas para el SREP de Prados de Mies (REM)</b> .....                | 65  |    |
| Artículo IV.3.2.   | Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico                         | Artículo III.5.40.   | Definición  | 65 |
| Artículo IV.3.3.   | Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico                              | Artículo III.5.41.   | Condiciones de actuación  | 65 |
| <b>Apartado 2. Definición de Usos propios del suelo rústico</b> .....                | 51   | Artículo III.5.42.   | Régimen de usos   | 65 |
| Artículo IV.3.4.   | Definición de Usos propios del Suelo Rústico                               | <b>Apartado 11. Normas para el SREP de Infraestructuras (REI)</b> .....              | 65  |    |
| Artículo IV.3.5.   | Definición de Usos relativos a la protección ambiental                     | Artículo III.5.43.   | Definición  | 65 |
| Artículo IV.3.6.   | Definición de Usos relativos a infraestructuras                            | Artículo III.5.44.   | Condiciones de actuación  | 65 |
| Artículo IV.3.7.   | Definición de Usos de interés público o social                             | Artículo III.5.45.   | Régimen de usos   | 65 |
| Artículo IV.3.8.   | Definición de Usos relativos a ocio y esparcimiento                        | <b>Apartado 12. Normas para el SREP de Uso Común (ROUC)</b> .....                    | 66  |    |
| Artículo IV.3.9.   | Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios        | Artículo III.5.46.   | Definición  | 66 |
| Artículo IV.3.10.  | Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico                       | Artículo III.5.47.   | Condiciones de actuación  | 66 |
| <b>Apartado 3. Condiciones Específicas de las Actuaciones en Suelo Rústico</b> ..... | 55   | Artículo III.5.48.   | Régimen de usos   | 66 |
| Artículo III.5.11.   | Usos admisibles con carácter general                                       |  |   |    |
| Artículo III.5.12.   | Carreras rurales   |  |   |    |
| Artículo III.5.13.   | Condiciones de las parcelas en suelo rústico                               |  |   |    |
| Artículo III.5.14.   | Camamientos de parcela en suelo rústico                                    |  |   |    |
| Artículo III.5.15.   | Inventariedades  |  |   |    |
| Artículo III.5.16.   | Apeos de labranza  |  |   |    |
| Artículo III.5.17.   | Condiciones generales de la edificación en suelo rústico                   |  |   |    |
| Artículo III.5.18.   | Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias                 |  |   |    |
| Artículo III.5.19.   | Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico                |  |   |    |
| Artículo III.5.20.   | Camamientos de turismo   |  |   |    |
| <b>Apartado 4. Normas para el SREP del Litoral (REL)</b> .....                       | 61   |  |   |    |
| Artículo III.5.21.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.22.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.23.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 5. Normas para el SREP del Monte La Barbecha (REB)</b> .....             | 61   |  |   |    |
| Artículo III.5.24.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.25.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.26.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 6. Normas para el SREP de Riberas (REIR)</b> .....                       | 62   |  |   |    |
| Artículo III.5.27.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.28.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.29.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| Artículo III.5.30.   | Régimen de la edificación y de las obras                                   |  |   |    |
| <b>Apartado 7. Normas para el SREP de Bosques de Interés (REB)</b> .....             | 63   |  |   |    |
| Artículo III.5.31.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.32.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.33.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 8. Normas para el SREP de Prados de Monte y Pastizales (REPM)</b> .....  | 63   |  |   |    |
| Artículo III.5.34.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.35.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.36.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 9. Normas para el SREP Forestal (REF)</b> .....                          | 64   |  |   |    |
| Artículo III.5.37.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.38.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.39.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 10. Normas para el SREP de Prados de Mies (REM)</b> .....                | 65   |  |   |    |
| Artículo III.5.40.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.41.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.42.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 11. Normas para el SREP de Infraestructuras (REI)</b> .....              | 65   |  |   |    |
| Artículo III.5.43.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.44.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.45.   | Régimen de usos  |  |   |    |
| <b>Apartado 12. Normas para el SREP de Uso Común (ROUC)</b> .....                    | 66   |  |   |    |
| Artículo III.5.46.   | Definición   |  |   |    |
| Artículo III.5.47.   | Condiciones de actuación   |  |   |    |
| Artículo III.5.48.   | Régimen de usos  |  |   |    |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

|   |  |
|---|--|
| <b>CAPÍTULO IV.4. CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS</b> .....67                                      | Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano.....80  |
| Apartado 1. Reglase de los Condicionantes.....67  | Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de derecho en Suelo Urbano.....80                       |
| Artículo IV.4.1. Condicionantes de Actuación Superpuestos.....67  | <b>Apartado 3. Obligaciones Concretas de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano</b> .....80  |
| <b>Apartado 2. Regulación de los Espacios Naturales Protegidos y Hábitats (ENH)</b> .....67                 | Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar.....80                                 |
| Artículo IV.4.2. Actuación del condicionante superpuesto.....67   | Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar.....80                   |
| Artículo IV.4.3. Condiciones de actuación.....68  | Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización.....81      |
| Artículo IV.4.4. Regulación en el UC de La Rogera.....68  | Artículo IV.5.10. Definición de infraestructura básica.....81  |
| Artículo IV.4.5. Condicionantes de otros hábitats prioritarios de interés genos o RN2000.....68             | Artículo IV.5.11. Definición de infraestructura complementaria.....81                                |
| Artículo IV.4.6. Condicionantes de las Cuevas de Villegas, El Lihar, Mies de Barcenación y Cuadrent.....69  | Artículo IV.5.12. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos.....81                       |
| <b>Apartado 3. Regulación del Dominio Público Marítimo Terrestre. (CDMT)</b> .....69                        | <b>CAPÍTULO IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b> .....83  |
| Artículo IV.4.7. Actuación del condicionante superpuesto.....69   | <b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de Inclusión y Determinaciones</b> .....83               |
| Artículo IV.4.8. Definición.....69  | Artículo IV.6.1. Definición y Categorías.....83  |
| Artículo IV.4.9. Condiciones de actuación.....69  | Artículo IV.6.2. Determinaciones en suelo urbanizable.....83   |
| Artículo IV.4.10. Régimen de usos.....69  | Artículo IV.6.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable.....83      |
| <b>Apartado 4. Regulación del Dominio Público Hidráulico (DPH)</b> .....70                                  | <b>Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable</b> .....83 |
| Artículo IV.4.11. Actuación del condicionante superpuesto.....70  | Artículo IV.6.4. Derechos en suelo urbanizable.....83  |
| Artículo IV.4.12. Definiciones relativas al DPH.....70  | Artículo IV.6.5. Deberes en el suelo urbanizable.....83  |
| Artículo IV.4.13. Condiciones de actuación y régimen de usos.....70   | <b>Apartado 3. Obligaciones de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbanizable</b> .....83       |
| <b>Apartado 5. Regulación del Dominio Público Forestal (DMPF)</b> .....71                                   | Artículo IV.6.6. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación.....83                      |
| Artículo IV.4.14. Actuación del condicionante superpuesto.....71  | Artículo IV.6.7. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento.....84                           |
| Artículo IV.4.15. Definición.....71   | Artículo IV.6.8. Incumplimiento de plazos.....84   |
| Artículo IV.4.16. Condiciones de actuación.....72   | <b>CAPÍTULO IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO</b> .....85                                |
| Artículo IV.4.17. Régimen de usos.....72  | <b>Apartado 1. Tipos de Ámbito</b> .....85   |
| <b>Apartado 6. Dominio y Servidumbres de las Carreteras Autonómicas (cCA)</b> .....72                       | Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos.....85   |
| Artículo IV.4.18. Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas.....72                            | Artículo IV.7.2. Clases de ámbitos.....85  |
| <b>Apartado 7. Regulación de las Servidumbres Ferroviarias</b> .....74                                      | <b>Apartado 2. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable</b> .....85                          |
| Artículo IV.4.19. Actuación del condicionante superpuesto.....74  | Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales.....85  |
| Artículo IV.4.20. Definiciones.....74   | Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas.....85  |
| Artículo IV.4.21. Condiciones de actuación y de los usos.....75   | <b>Apartado 3. Vinculación y Concurrencia de las Determinaciones de Ámbitos</b> .....85              |
| <b>Apartado 8. Regulación del Riesgo Geológico. (cRG)</b> .....76   | Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes.....85  |
| Artículo IV.4.22. Actuación del condicionante superpuesto.....76  | Artículo IV.7.6. Ordenación parcelarizada.....86   |
| Artículo IV.4.23. Definición.....76   | Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo.....86   |
| Artículo IV.4.24. Condiciones de actuación.....76   | Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación.....86  |
| Artículo IV.4.25. Régimen de usos.....76  | Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de licencias.....86                                 |
| <b>Apartado 9. Regulación del Riesgo de Contaminación de Acuíferos. (cRA)</b> .....76                       | <b>Apartado 4. Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos</b> .....87                         |
| Artículo IV.4.26. Actuación del condicionante superpuesto.....76  | Artículo IV.7.10. Determinación de los Ámbitos.....87  |
| Artículo IV.4.27. Definición.....76   | <b>Apartado 5. Régimen del Suelo Sometido a Ámbito hasta el Desarrollo del Mismo</b> .....87         |
| Artículo IV.4.28. Condiciones de actuación.....76   | Artículo IV.7.11. Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito.....87 |
| Artículo IV.4.29. Régimen de usos.....76  | <b>Apartado 6. Régimen de los Sistemas Locales</b> .....87   |
| <b>Apartado 10. Regulación del riesgo de inundación. (cRNI)</b> .....77                                     | Artículo IV.7.12. Régimen de los Sistemas Locales.....87   |
| Artículo IV.4.30. Actuación del condicionante superpuesto.....77  | <b>TÍTULO V. NORMAS GENERALES</b> .....89  |
| Artículo IV.4.31. Definición.....77   | <b>CAPÍTULO V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....89                                      |
| Artículo IV.4.32. Condiciones de actuación y régimen de usos.....77   | <b>Sección 1. Definiciones y parámetros</b> .....89  |
| <b>Apartado 11. Regulación del Riesgo de Incendios (cRI)</b> .....78  | <b>Apartado 1. Aplicación e Interpretación de las Normas generales</b> .....89                       |
| Artículo IV.4.33. Definición y actuación del condicionante superpuesto.....78                               | Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación.....89                 |
| Artículo IV.4.34. Condiciones de actuación.....78   | Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación.....90                           |
| <b>CAPÍTULO IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b> .....79  | <b>Apartado 2. Definición de Parámetros Relativos a la Parcela</b> .....90                           |
| <b>Apartado 1. Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Determinaciones</b> .....79                      | Artículo V.1.3. Área o zona.....90   |
| Artículo IV.5.1. Definición y categorías.....79   | Artículo V.1.4. Manzana y parcela.....90   |
| Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano.....79   | Artículo V.1.5. Parcelas estables.....90   |
| Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano.....79                  | Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela.....90                                 |
| <b>Apartado 2. Derechos y Deberes de los Propietarios y Promotores del Suelo Urbano</b> .....79             | Artículo V.1.7. Límites o linderos de parcela.....90   |
| Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano.....79  | Artículo V.1.8. Ceramiento de parcela.....90   |
| Artículo V.1.9. Solar.....90  | <b>Sección 4. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación</b> .....99                      |
| Artículo V.1.10. Línea de Rasante.....90  | <b>Apartado 1. Condiciones de la Edificación</b> .....99   |
| Artículo V.1.11. Rasante del terreno.....90   | Artículo V.1.59. Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables.....99                       |
| <b>Apartado 3. Definición de Parámetros Relativos a la Posición de la Edificación en la Parcela</b> .....91 | Artículo V.1.60. Condiciones de las plantas.....100  |
| Artículo V.1.12. Alineaciones y plano de fachada.....91   | Artículo V.1.61. Condiciones de elementos comunes.....100  |
| Artículo V.1.13. Distancia al lindero, retroceso de la edificación y separación entre edificaciones.....91  | Artículo V.1.62. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupados.....100      |
| Artículo V.1.14. Área de movimiento de la edificación.....91  | <b>Apartado 2. Condiciones de Calidad Constructiva de la Edificación</b> .....100                    |
| Artículo V.1.15. Profundidad edificable.....91  | Artículo V.1.63. Acabamiento de la edificación.....100   |
| Artículo V.1.16. Longitud máxima de fachada.....92  | Artículo V.1.64. Supresión de barerías arquitectónicas.....101                                       |
| <b>Apartado 4. Definición de Parámetros que Afectan a la Intensidad de la Edificación</b> .....92           | <b>Apartado 3. Condiciones de las Instalaciones</b> .....101   |
| Artículo V.1.17. Superficie ocupada.....92  | Artículo V.1.65. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería.....101            |
| Artículo V.1.18. Espacio libre de parcela.....92  | Artículo V.1.66. Desagües de pluviales.....101   |
| Artículo V.1.19. Superficie construida o edificable por planta y construida total.....92                    | Artículo V.1.67. Evacuación de aguas residuales.....102  |
| Artículo V.1.20. Edificabilidad y densidad.....92   | Artículo V.1.68. Evacuación de humos.....102   |
| Artículo V.1.21. Ocupación.....92   | Artículo V.1.69. Evacuación de basuras.....102   |
| Artículo V.1.22. Superficie útil.....92   | Artículo V.1.70. Instalaciones de electricidad y energía.....102                                     |
| <b>Apartado 5. Definición de parámetros relativos al Volumen y Forma de los Edificios</b> .....93           | Artículo V.1.71. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.....103                      |
| Artículo V.1.23. Altura reguladora o de la edificación.....93   | Artículo V.1.72. Instalaciones de telecomunicación.....103   |
| Artículo V.1.24. Altura total o de coronación.....93  | Artículo V.1.73. Instalación de aparatos elevadores.....104  |
| Artículo V.1.25. Altura de planta, teje y útil.....93   | Artículo V.1.74. Identificación de parcelas y servicios parcelas.....104                             |
| Artículo V.1.26. Número de plantas.....93   | <b>Apartado 4. Condiciones de Seguridad de la Edificación</b> .....104                               |
| Artículo V.1.27. Medianera.....93   | Artículo V.1.75. Condiciones de seguridad de los elementos de fachada.....104                        |
| Artículo V.1.28. Planta baja y planta piso.....93   | Artículo V.1.76. Protección contra incendios.....104   |
| Artículo V.1.29. Planta ático.....93  | Artículo V.1.77. Protección contra fenómenos atmosféricos.....104                                    |
| Artículo V.1.30. Aprovechamiento bajo cubierta.....93   | <b>CAPÍTULO V.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN</b> .....105                                     |
| Artículo V.1.31. Entrepisos.....93  | <b>Apartado 1. Aplicación y Vinculación</b> .....105   |
| Artículo V.1.32. Sótano.....93  | Artículo V.2.1. Generalidades de las obras de urbanización.....105                                   |
| Artículo V.1.33. Semisótano.....93  | Artículo V.2.2. Ejecución y alcance de las obras de urbanización.....105                             |
| Artículo V.1.34. Cuerpos volados.....94   | <b>Apartado 2. Movimiento de Tierras</b> .....105  |
| Artículo V.1.35. Elementos salientes.....94   | Artículo V.2.3. Limitaciones de los movimientos de tierras.....105                                   |
| Artículo V.1.36. Construcciones auxiliares.....94   | <b>Apartado 3. Red Vial</b> .....106   |
| Artículo V.1.37. Elementos técnicos de las instalaciones.....94   | Artículo V.2.4. Tipos de vías.....106  |
| Artículo V.1.38. Pórtico.....94   | Artículo V.2.5. Accesibilidad.....106  |
| Artículo V.1.39. Piezas, cuartos, locales. Condición de "vacío".....94                                      | Artículo V.2.6. Secciones mínimas de viario.....106  |
| <b>Sección 2. Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación</b> .....94                       | Artículo V.2.7. Definición Geométrica del viario.....106   |
| Artículo V.1.40. Condiciones de planta de la edificación.....94   | Artículo V.2.8. Condiciones de pavimentación del viario.....107                                      |
| Artículo V.1.41. Altura máxima de la edificación por el número de plantas.....94                            | Artículo V.2.9. Elementos vinculados al transporte.....108   |
| Artículo V.1.42. Altura mínima de las plantas.....95  | Artículo V.2.10. Contenedores de residuos.....108  |
| Artículo V.1.43. Condiciones de planta baja.....95  | <b>Apartado 4. Red de Abastecimiento de Agua</b> .....108  |
| Artículo V.1.44. Condiciones de enteplanta.....95   | Artículo V.2.11. Condiciones generales.....108   |
| Artículo V.1.45. Condiciones de los sótanos.....95  | Artículo V.2.12. Dótilación.....108  |
| Artículo V.1.46. Condiciones de las cubiertas.....95  | Artículo V.2.13. Suministro.....108  |
| Artículo V.1.47. Condiciones de elementos sobre cubierta.....95   | Artículo V.2.14. Condiciones de diseño.....108   |
| Artículo V.1.48. Condiciones de las buhardillas.....96  | <b>Apartado 5. Red de Evacuación de Aguas Residuales</b> .....109                                    |
| Artículo V.1.49. Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes.....96                                | Artículo V.2.15. Condiciones generales.....109   |
| Artículo V.1.50. Condiciones de los rasantes.....96   | Artículo V.2.16. Condiciones de diseño.....109   |
| Artículo V.1.51. Reglas de colindancia.....97   | Artículo V.2.17. Condiciones de cálculo.....110  |
| <b>Sección 3. Condiciones de integración de la edificación</b> .....97                                      | <b>Apartado 6. Red de Suministro de Energía Eléctrica</b> .....110                                   |
| Artículo V.1.52. Condiciones generales.....97   | Artículo V.2.18. Condiciones de las líneas y centros de transformación.....110                       |
| Artículo V.1.53. Condiciones naturales de la parcela.....97   | <b>Apartado 7. Red de Alumbrado Público</b> .....110   |
| Artículo V.1.54. Condiciones de integración de los ceramientos de fincas.....97                             | Artículo V.2.19. Iluminación.....110   |
| Artículo V.1.55. Condiciones particulares de las fachadas.....98  | Artículo V.2.20. Contaminación lumínica.....111  |
| Artículo V.1.56. Condiciones particulares de las medianeras.....98  | Artículo V.2.21. Condiciones de diseño del alumbrado.....111   |
| Artículo V.1.57. Condiciones particulares de las cubiertas.....98   |  |
| Artículo V.1.58. Condiciones para los elementos que afectan a la vida pública (publicidad exterior).....99  |  |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

|  |            |  |            |
|--|------------|--|------------|
| Apartado 8. Redes de Telecomunicaciones.....   | 111        | Apartado 2. Condiciones Generales de Uso Global.....   | 125        |
| Artículo V.2.22. Condiciones generales.....  | 111        | Artículo V.3.31. Condiciones generales del uso de equipamiento.....                              | 125        |
| Apartado 9. Jardinería y Mobiliario Urbano.....  | 111        | Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 125        |
| Artículo V.2.23. Condiciones generales.....  | 111        | Artículo V.3.32. Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural.....  | 125        |
| Artículo V.2.24. Condiciones del arbolado.....   | 111        | Artículo V.3.33. Condiciones particulares del equipamiento deportivo.....                        | 125        |
| Artículo V.2.25. Mobiliario urbano.....  | 112        | Artículo V.3.34. Condiciones particulares del equipamiento educativo.....                        | 126        |
| Artículo V.3.35. Condiciones particulares del equipamiento religioso.....                        | 126        |  |            |
| Artículo V.3.36. Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial.....            | 126        |  |            |
| Artículo V.3.37. Condiciones particulares del equipamiento genérico.....                         | 126        |  |            |
| <b>CAPÍTULO V.3. NORMAS DE LOS USOS.....</b>   | <b>113</b> | <b>Sección 6. Uso dotacional de espacios libres.....</b>   | <b>127</b> |
| <b>Sección 1. Estructura de la norma de usos.....</b>  | <b>113</b> | Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 127        |
| Artículo V.3.1. Definiciones generales de los usos.....  | 113        | Artículo V.3.38. Definición del uso global dotacional de espacios libres.....                    | 127        |
| Artículo V.3.2. Aplicación de la Norma de Usos.....  | 113        | Artículo V.3.39. Clasificación y división del uso de espacios libres.....                        | 127        |
| Artículo V.3.3. Desglose de usos globales y pomerinizados.....                                   | 114        | Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 127        |
| Artículo V.3.4. Situaciones de los usos.....   | 114        | Artículo V.3.40. Condiciones generales del uso de espacios libres.....                           | 127        |
| Artículo V.3.5. Limitaciones Ambientales de la Actividad.....                                    | 114        | Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 128        |
| Artículo V.3.6. Medición del impacto de las actividades.....                                     | 115        | Artículo V.3.41. Condiciones particulares de Plazas y Parques.....                               | 128        |
| Artículo V.3.7. Dotación higiénica y sanitaria.....  | 115        | Artículo V.3.42. Condiciones particulares de las Areas Estacionales y Jardines.....              | 129        |
| Artículo V.3.8. Dotación de estacionamiento.....   | 115        | Artículo V.3.43. Condiciones particulares de los Areas o Vialidad.....                           | 129        |
| <b>Sección 2. Uso residencial.....</b>   | <b>116</b> | Artículo V.3.44. Condiciones particulares de los Espacios Naturalizados.....                     | 129        |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 116        | <b>Sección 7. Uso de servicios.....</b>  | <b>130</b> |
| Artículo V.3.9. Definición del uso global residencial.....                                       | 116        | Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 130        |
| Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 116        | Artículo V.3.45. Definición del uso global de servicios.....                                     | 130        |
| Artículo V.3.11. Condiciones generales del uso residencial.....                                  | 116        | Artículo V.3.46. Clasificación y división del uso de servicios.....                              | 130        |
| Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 116        | Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 130        |
| Artículo V.3.12. Condiciones particulares del uso de vivienda.....                               | 116        | Artículo V.3.47. Condiciones generales del uso de servicios.....                                 | 130        |
| Artículo V.3.13. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria.....                 | 117        | Apartado 3. Condiciones Particulares del uso de Infraestructuras y servicios técnicos.....       | 131        |
| Artículo V.3.14. Condiciones particulares del uso hotelero.....                                  | 118        | Artículo V.3.48. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía.....    | 131        |
| <b>Sección 3. Uso productivo.....</b>  | <b>118</b> | Artículo V.3.49. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones..... | 131        |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 118        | Apartado 4. Condiciones Particulares del Uso de Vialidad.....                                    | 131        |
| Artículo V.3.15. Definición del uso global productivo.....                                       | 118        | Artículo V.3.50. Condiciones generales del uso de vialidad.....                                  | 131        |
| Artículo V.3.16. Clasificación y división del uso productivo.....                                | 118        | Artículo V.3.51. Condiciones particulares del uso de la red vialia autonómica.....               | 131        |
| Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 118        | Artículo V.3.52. Condiciones particulares del uso y diseño de la red vialia.....                 | 132        |
| Artículo V.3.17. Condiciones particulares del uso de industria Rural.....                        | 118        | Artículo V.3.53. Condiciones para la circulación por los vales municipales.....                  | 132        |
| Artículo V.3.18. Condiciones ambientales del uso productivo.....                                 | 119        | Artículo V.3.54. Condiciones particulares de los itinerarios de interés.....                     | 132        |
| Artículo V.3.19. Condiciones de las instalaciones de uso productivo.....                         | 120        | Apartado 5. Condiciones Particulares de los Usos Vinculados al Servicio del automóvil.....       | 133        |
| Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 120        | Artículo V.3.55. Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles.....           | 133        |
| Artículo V.3.20. Condiciones particulares del uso de Industria Rural.....                        | 120        | Artículo V.3.56. Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes.....                         | 133        |
| Artículo V.3.21. Condiciones particulares del uso de Industria General.....                      | 120        | Artículo V.3.57. Condiciones de los aparcamientos en los edificios.....                          | 134        |
| Artículo V.3.22. Condiciones particulares del uso de Talleres.....                               | 121        | Artículo V.3.58. Condiciones de los garajes.....   | 135        |
| Artículo V.3.23. Condiciones particulares del uso de Talleres.....                               | 121        | Artículo V.3.59. Condiciones del aparcamiento en superficie.....                                 | 135        |
| <b>Sección 4. Uso terciario.....</b>   | <b>122</b> | Artículo V.3.60. Gasolineras y Estaciones de Servicio.....                                       | 135        |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 122        | <b>TÍTULO VI. ORDENANZAS DE ZONA.....</b>  | <b>137</b> |
| Artículo V.3.24. Definición del uso global terciario.....  | 122        | <b>CAPÍTULO VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS.....</b>  | <b>137</b> |
| Artículo V.3.25. Clasificación y división del uso terciario.....                                 | 122        | Artículo VI.1.1. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas.....                 | 137        |
| Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 122        | Artículo VI.1.2. Ordenanzas de Zona desarrolladas.....   | 137        |
| Artículo V.3.26. Condiciones generales del uso terciario.....                                    | 122        | Artículo VI.1.3. Compatibilidad de usos en todas las zonas.....                                  | 138        |
| Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 123        | Artículo VI.1.4. Intervenciones de rehabilitación de vol.....                                    | 138        |
| Artículo V.3.27. Condiciones particulares del uso Comercial.....                                 | 123        | <b>CAPÍTULO VI.2. ORDENANZA FAMILIAR, RA, RS.....</b>  | <b>139</b> |
| Artículo V.3.28. Condiciones particulares del uso recreativo.....                                | 123        | Artículo VI.2.1. Definición y ámbito de aplicación.....  | 139        |
| Artículo V.3.29. Condiciones particulares del uso recreativo.....                                | 123        | Artículo VI.2.2. Configuración de zona.....  | 139        |
| <b>Sección 5. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.....</b>  | <b>124</b> | Artículo VI.2.3. Usos pomerinizados.....   | 139        |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 124        | Artículo VI.2.4. Parámetros urbanísticos.....  | 139        |
| Artículo V.3.29. Definición del uso global dotacional de equipamiento.....                       | 124        | Artículo VI.2.10. Política de aplicación.....  | 159        |
| Artículo V.3.30. Clasificación y división del uso de equipamiento.....                           | 124        | Artículo VI.2.11. Intervenciones autorizadas.....  | 159        |
| Artículo V.3.31. Condiciones generales del uso de equipamiento.....                              | 125        | <b>Sección 4. Nivel de protección Ambiental A.....</b>   | <b>160</b> |
| Artículo V.3.32. Condiciones particulares del equipamiento administrativo y socio-cultural.....  | 125        | Artículo VI.2.12. Definición y ámbito de aplicación.....   | 160        |
| Artículo V.3.33. Condiciones particulares del equipamiento deportivo.....                        | 125        | Artículo VI.2.13. Intervenciones autorizadas.....  | 160        |
| Artículo V.3.34. Condiciones particulares del equipamiento educativo.....                        | 126        | Artículo VI.2.14. Intervenciones autorizadas.....  | 160        |
| Artículo V.3.35. Condiciones particulares del equipamiento religioso.....                        | 126        | <b>Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes ZV.....</b>                                    | <b>161</b> |
| Artículo V.3.36. Condiciones particulares del equipamiento sanitario-asistencial.....            | 126        | Artículo VI.2.15. Ámbito de aplicación.....  | 161        |
| Artículo V.3.37. Condiciones particulares del equipamiento genérico.....                         | 126        | Artículo VI.2.16. Política de aplicación.....  | 161        |
| <b>Sección 6. Uso dotacional de espacios libres.....</b>   | <b>127</b> | Artículo VI.2.17. Intervenciones autorizadas.....  | 161        |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 127        | <b>Sección 6. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER).....</b>                          | <b>162</b> |
| Artículo V.3.38. Definición del uso global dotacional de espacios libres.....                    | 127        | Artículo VII.2.18. Correspondencia entre el CER y el CEP.....                                    | 162        |
| Artículo V.3.39. Clasificación y división del uso de espacios libres.....                        | 127        | Artículo VII.2.19. NIVEL DE INTERVENCIÓN SINGULAR (NS).....                                      | 162        |
| Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 127        | Artículo VII.2.20. NIVEL DE INTERVENCIÓN BÁSICO (NB).....  | 162        |
| Artículo V.3.40. Condiciones generales del uso de espacios libres.....                           | 127        | Artículo VII.2.21. NIVEL DE INTERVENCIÓN GENERAL (NG).....                                       | 162        |
| Apartado 3. Condiciones Particulares de los Usos Pomerinizados.....                              | 128        | <b>CAPÍTULO VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....</b>                                   | <b>163</b> |
| Artículo V.3.41. Condiciones particulares de Plazas y Parques.....                               | 128        | Artículo VII.3.1. Disposiciones generales.....   | 163        |
| Artículo V.3.42. Condiciones particulares de las Areas Estacionales y Jardines.....              | 129        | Artículo VII.3.2. Política de aplicación en las Areas de Interés Arqueológico.....               | 164        |
| Artículo V.3.43. Condiciones particulares de los Areas o Vialidad.....                           | 129        | Artículo VII.3.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica.....  | 164        |
| Artículo V.3.44. Condiciones particulares de los Espacios Naturalizados.....                     | 129        | Artículo VII.3.4. Actuaciones Arqueológicas en las Areas de Interés Arqueológico.....            | 165        |
| <b>Sección 7. Uso de servicios.....</b>  | <b>130</b> | <b>CAPÍTULO VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ITINERARIOS DE INTERÉS.....</b>                  | <b>165</b> |
| Apartado 1. Definición y Usos Pomerinizados Comprensidos.....                                    | 130        | Artículo VII.4.1. Disposiciones generales.....   | 165        |
| Artículo V.3.45. Definición del uso global de servicios.....                                     | 130        | Artículo VII.4.2. Política de aplicación.....  | 165        |
| Artículo V.3.46. Clasificación y división del uso de servicios.....                              | 130        | <b>TÍTULO VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....</b>  | <b>167</b> |
| Apartado 2. Condiciones Generales del Uso Global.....  | 130        | <b>CAPÍTULO VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS.....</b>                    | <b>167</b> |
| Artículo V.3.47. Condiciones generales del uso de servicios.....                                 | 130        | Apartado 1. Aplicación e Interpretación.....   | 167        |
| Apartado 3. Condiciones Particulares del uso de Infraestructuras y servicios técnicos.....       | 131        | Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.....  | 167        |
| Artículo V.3.48. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas de energía.....    | 131        | Artículo VIII.1.2. Requisitos generales.....   | 167        |
| Artículo V.3.49. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones..... | 131        | Apartado 2. Integración Ecológica y Paisajística.....  | 167        |
| Apartado 4. Condiciones Particulares del Uso de Vialidad.....                                    | 131        | Artículo VIII.1.3. Principios generales.....   | 167        |
| Artículo V.3.50. Condiciones generales del uso de vialidad.....                                  | 131        | Artículo VIII.1.4. Protección de las Suelas.....   | 168        |
| Artículo V.3.51. Condiciones particulares del uso de la red vialia autonómica.....               | 131        | Artículo VIII.1.5. Protección del arbolado.....  | 168        |
| Artículo V.3.52. Condiciones particulares del uso y diseño de la red vialia.....                 | 132        | Artículo VIII.1.6. Gestión de feno vegetal.....  | 168        |
| Artículo V.3.53. Condiciones para la circulación por los vales municipales.....                  | 132        | Artículo VIII.1.7. Revegetación.....   | 168        |
| Artículo V.3.54. Condiciones particulares de los itinerarios de interés.....                     | 132        | Artículo VIII.1.8. Protección de la conectividad ecológica.....                                  | 169        |
| Apartado 5. Condiciones Particulares de los Usos Vinculados al Servicio del automóvil.....       | 133        | Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje.....   | 169        |
| Artículo V.3.55. Dimensiones de las plazas de estacionamiento y plazas accesibles.....           | 133        | Artículo VIII.1.9. Movimientos de tierra.....  | 169        |
| Artículo V.3.56. Condiciones comunes de los aparcamientos y garajes.....                         | 133        | Artículo VIII.1.10. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos.....              | 169        |
| Artículo V.3.57. Condiciones de los aparcamientos en los edificios.....                          | 134        | Artículo VIII.1.11. Protección de la atmósfera.....  | 169        |
| Artículo V.3.58. Condiciones de los garajes.....   | 135        | Apartado 4. Protección del Medio Hídrico.....  | 170        |
| Artículo V.3.59. Condiciones del aparcamiento en superficie.....                                 | 135        | Artículo VIII.1.12. Régimen general.....   | 170        |
| Artículo V.3.60. Gasolineras y Estaciones de Servicio.....                                       | 135        | Artículo VIII.1.13. Dotaciones de agua.....  | 170        |
| <b>TÍTULO VI. ORDENANZAS DE ZONA.....</b>  | <b>137</b> | Artículo VIII.1.14. Normas generales de vertidos.....  | 170        |
| <b>CAPÍTULO VI.1. ESTRUCTURA DE LAS ORDENANZAS.....</b>  | <b>137</b> | Artículo VIII.1.15. Evacuación de aguas residuales.....  | 170        |
| Artículo VI.1.1. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas.....                 | 137        | Artículo VIII.1.16. Sistemas de drenaje.....   | 171        |
| Artículo VI.1.2. Ordenanzas de Zona desarrolladas.....   | 137        | Artículo VIII.1.17. Calidad de las aguas.....  | 171        |
| Artículo VI.1.3. Compatibilidad de usos en todas las zonas.....                                  | 138        | Apartado 5. Protección de la Atmósfera.....  | 171        |
| Artículo VI.1.4. Intervenciones de rehabilitación de vol.....                                    | 138        | Artículo VIII.1.18. Emisiones de gases y humos.....  | 171        |
| <b>CAPÍTULO VI.2. ORDENANZA FAMILIAR, RA, RS.....</b>  | <b>139</b> | Artículo VIII.1.19. Concentración y densidad de contaminantes.....                               | 172        |
| Artículo VI.2.1. Definición y ámbito de aplicación.....  | 139        | Artículo VIII.1.20. Calidad lumínica.....  | 172        |
| Artículo VI.2.2. Configuración de zona.....  | 139        | Artículo VIII.1.21. Zonificación lumínica del territorio.....                                    | 173        |
| Artículo VI.2.3. Usos pomerinizados.....   | 139        | Apartado 6. Medidas para la correcta gestión de los residuos.....                                | 173        |
| Artículo VI.2.4. Parámetros urbanísticos.....  | 139        | Artículo VIII.1.22. Gestión de residuos.....   | 173        |
| Artículo VI.2.10. Política de aplicación.....  | 159        |  |            |
| Artículo VI.2.11. Intervenciones autorizadas.....  | 159        |  |            |
| <b>Sección 4. Nivel de protección Ambiental A.....</b>   | <b>160</b> |  |            |
| Artículo VI.2.12. Definición y ámbito de aplicación.....   | 160        |  |            |
| Artículo VI.2.13. Intervenciones autorizadas.....  | 160        |  |            |
| Artículo VI.2.14. Intervenciones autorizadas.....  | 160        |  |            |
| <b>Sección 5. Nivel de protección de Zonas Verdes ZV.....</b>                                    | <b>161</b> |  |            |
| Artículo VI.2.15. Ámbito de aplicación.....  | 161        |  |            |
| Artículo VI.2.16. Política de aplicación.....  | 161        |  |            |
| Artículo VI.2.17. Intervenciones autorizadas.....  | 161        |  |            |
| <b>Sección 6. Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER).....</b>                          | <b>162</b> |  |            |
| Artículo VII.2.18. Correspondencia entre el CER y el CEP.....                                    | 162        |  |            |
| Artículo VII.2.19. NIVEL DE INTERVENCIÓN SINGULAR (NS).....                                      | 162        |  |            |
| Artículo VII.2.20. NIVEL DE INTERVENCIÓN BÁSICO (NB).....  | 162        |  |            |
| Artículo VII.2.21. NIVEL DE INTERVENCIÓN GENERAL (NG).....                                       | 162        |  |            |
| <b>CAPÍTULO VII.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....</b>                                   | <b>163</b> |  |            |
| Artículo VII.3.1. Disposiciones generales.....   | 163        |  |            |
| Artículo VII.3.2. Política de aplicación en las Areas de Interés Arqueológico.....               | 164        |  |            |
| Artículo VII.3.3. Zonas calificadas, inventariadas o declaradas de presunción arqueológica.....  | 164        |  |            |
| Artículo VII.3.4. Actuaciones Arqueológicas en las Areas de Interés Arqueológico.....            | 165        |  |            |
| <b>CAPÍTULO VII.4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ITINERARIOS DE INTERÉS.....</b>                  | <b>165</b> |  |            |
| Artículo VII.4.1. Disposiciones generales.....   | 165        |  |            |
| Artículo VII.4.2. Política de aplicación.....  | 165        |  |            |
| <b>TÍTULO VIII. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....</b>  | <b>167</b> |  |            |
| <b>CAPÍTULO VIII.1. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LOS USOS.....</b>                    | <b>167</b> |  |            |
| Apartado 1. Aplicación e Interpretación.....   | 167        |  |            |
| Artículo VIII.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.....  | 167        |  |            |
| Artículo VIII.1.2. Requisitos generales.....   | 167        |  |            |
| Apartado 2. Integración Ecológica y Paisajística.....  | 167        |  |            |
| Artículo VIII.1.3. Principios generales.....   | 167        |  |            |
| Artículo VIII.1.4. Protección de las Suelas.....   | 168        |  |            |
| Artículo VIII.1.5. Protección del arbolado.....  | 168        |  |            |
| Artículo VIII.1.6. Gestión de feno vegetal.....  | 168        |  |            |
| Artículo VIII.1.7. Revegetación.....   | 168        |  |            |
| Artículo VIII.1.8. Protección de la conectividad ecológica.....                                  | 169        |  |            |
| Apartado 3. Medidas de protección del Paisaje.....   | 169        |  |            |
| Artículo VIII.1.9. Movimientos de tierra.....  | 169        |  |            |
| Artículo VIII.1.10. Imagen exterior de los edificios y elementos constructivos.....              | 169        |  |            |
| Artículo VIII.1.11. Protección de la atmósfera.....  | 169        |  |            |
| Apartado 4. Protección del Medio Hídrico.....  | 170        |  |            |
| Artículo VIII.1.12. Régimen general.....   | 170        |  |            |
| Artículo VIII.1.13. Dotaciones de agua.....  | 170        |  |            |
| Artículo VIII.1.14. Normas generales de vertidos.....  | 170        |  |            |
| Artículo VIII.1.15. Evacuación de aguas residuales.....  | 170        |  |            |
| Artículo VIII.1.16. Sistemas de drenaje.....   | 171        |  |            |
| Artículo VIII.1.17. Calidad de las aguas.....  | 171        |  |            |
| Apartado 5. Protección de la Atmósfera.....  | 171        |  |            |
| Artículo VIII.1.18. Emisiones de gases y humos.....  | 171        |  |            |
| Artículo VIII.1.19. Concentración y densidad de contaminantes.....                               | 172        |  |            |
| Artículo VIII.1.20. Calidad lumínica.....  | 172        |  |            |
| Artículo VIII.1.21. Zonificación lumínica del territorio.....                                    | 173        |  |            |
| Apartado 6. Medidas para la correcta gestión de los residuos.....                                | 173        |  |            |
| Artículo VIII.1.22. Gestión de residuos.....   | 173        |  |            |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

|  |            |
|--|------------|
| Apartado 7. Protección Frente a Ruidos y Vibraciones .....                               | 173        |
| Artículo VIII.1.23. Niveles de ruido admisibles .....                                    | 173        |
| Artículo VIII.1.24. Contorno Sonoro .....  | 173        |
| Artículo VIII.1.25. Vibraciones .....  | 174        |
| Artículo VIII.1.26. Zonificación Acústica del territorio .....                           | 174        |
| Apartado 8. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas .....                  | 174        |
| Artículo VIII.1.27. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas .....          | 174        |
| Apartado 9. Medidas para la reducción de riesgos naturales .....                         | 174        |
| Artículo VIII.1.28. Evaluación de riesgos .....  | 174        |
| Capítulo VIII.2. NORMAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS OBRAS .....                          | 175        |
| Artículo VIII.2.1. Objeto y ámbito de aplicación .....                                   | 175        |
| Artículo VIII.2.2. Requisitos generales .....  | 175        |
| Artículo VIII.2.3. Protección de la calidad del aire .....                               | 175        |
| Artículo VIII.2.4. Prevención del ruido .....  | 175        |
| Artículo VIII.2.5. Protección del medio hidroológico .....                               | 175        |
| Artículo VIII.2.6. Protección de los suelos y de la vegetación .....                     | 176        |
| Artículo VIII.2.7. Minimización del impacto sobre la fauna .....                         | 176        |
| Artículo VIII.2.8. Atención al tráfico .....   | 176        |
| Capítulo VIII.3. SEGUIMIENTO AMBIENTAL .....   | 177        |
| Apartado 1. Estructura General .....   | 177        |
| Artículo VIII.3.1. Objeto y ámbito de aplicación .....                                   | 177        |
| Apartado 2. Evaluación Ambiental de las Actuaciones .....                                | 177        |
| Artículo VIII.3.2. Objeto .....  | 177        |
| Artículo VIII.3.3. Evaluación de Impacto Ambiental .....                                 | 177        |
| Artículo VIII.3.4. Documentación ambiental a aportar .....                               | 178        |
| Apartado 3. Vigilancia Ambiental de las Obras .....                                      | 178        |
| Artículo VIII.3.5. Objeto .....  | 178        |
| Artículo VIII.3.6. Identificación de aspectos ambientales .....                          | 178        |
| Artículo VIII.3.7. Programa de Seguimiento Ambiental .....                               | 179        |
| Apartado 4. Seguimiento Ambiental del PGOU .....   | 179        |
| Artículo VIII.3.8. Programa de Seguimiento Ambiental del PGOU .....                      | 179        |
| Artículo VIII.3.9. Emisión de informes .....   | 180        |
| Artículo VIII.3.10. Indicadores de referencia en el seguimiento ambiental del PGOU ..... | 180        |
| <b>OTRAS DISPOSICIONES .....</b>   | <b>183</b> |
| DISPOSICIONES ADICIONALES .....  | 183        |
| DA.1 Documentos específicamente normativos .....   | 183        |
| DA.2 Suelos inundables .....   | 183        |
| DA.3 Suelos contaminados .....   | 184        |
| DA.4 Plan Especial de Infraestructuras .....   | 184        |
| DA.5 Ámbitos coincidentes con el Suelo Urbano de Núcleo Tradicional .....                | 184        |
| DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....   | 184        |
| DT.1 Expedientes en trámite .....  | 184        |
| DISPOSICIÓN FINAL .....  | 185        |
| DF Única. Carta Arqueológica Municipal .....   | 185        |
| DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....   | 185        |
| DD Única. Planeamiento anterior .....  | 185        |
| <b>EL EQUIPO REDACTOR .....</b>  | <b>187</b> |

disposiciones generales

## Título I. GENERALIDADES

### Artículo I.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El presente documento tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Alfoz de Lloredo, conforme lo previsto en el artículo 43 de la vigente Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, publicada en el B.O.C. de 4 de julio de dos mil uno, y sus modificaciones posteriores.

2. Este Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la precitada Ley de Cantabria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alfoz de Lloredo aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 8 de abril de 1983 (BOC de 25-05-83).

3. El presente documento es se redacta conforme con lo establecido en el acuerdo de Aprobación Definitiva de la CROTU adoptado en su sesión de 8 de mayo de 2015.

4. El ámbito de aplicación del PGOU será el del término municipal de Alfoz de Lloredo, gozando el presente texto del carácter de Normas Urbanísticas del municipio.

### Artículo I.1.2. Vigencia

1. El Plan General sustituye y deroga el planeamiento anterior y tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de las eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello Artículo I.1.6.

2. La anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultara inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

3. Las disposiciones contenidas en el Plan se entenderán de conformidad con las previsiones específicas que determine en cada caso la legislación estatal y autonómica vigente, prevaleciendo las determinaciones de estas últimas sobre la norma municipal. Todas las referencias contenidas en el presente articulado que se remitan a normativa estatal o autonómica específica vigente a la entrada en vigor del presente Plan, se entenderán efectuadas a las eventuales alteraciones, modificaciones y desarrollos posteriores que se produjeran sobre las mismas.

### Artículo I.1.3. Efectos de la aprobación definitiva del Plan

1. **Publicidad**, que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público.

2. **Ejecutoriedad**, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

de servidumbres, y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública competente para la ejecución de sus determinaciones.

3. **Obligatoriedad**, que significa el deber del cumplimiento de sus determinaciones, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

**Artículo 1.1.4. Documentación del Plan General**

1. Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley de Cantabria 2/2001 establece para el planeamiento municipal, el Plan General de Ordenación Urbana de Alfoz de Lloreda integra una serie de documentos justificativos y normativos que en su conjunto forman una unidad coherente:

- **La Memoria de Ordenación** contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, los objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, pues permite la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones y ayuda a resolver las dudas interpretativas que resulten en aplicación del Plan.

Idéntico carácter disponen las **Fichas de Ámbitos de Desarrollo y Gestión del Plan General**. Las fichas de gestión son reguladoras de la actividad urbanística e incorporan las determinaciones necesarias para instituir los mecanismos que posibilitan el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios y promotores. Por tanto, establecen parámetros vinculantes y orientativos, necesitando estos últimos ser precisados en desarrollo del Plan. Estas fichas disponen de un carácter específicamente normativo.

El **Informe de Sostenibilidad Económica**, el **Programa de Actuación** y el **Estudio Económico** son los documentos en los que se estima el coste económico de la ejecución del Plan en los plazos previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar, así como los criterios y estrategias de desarrollo del Plan a lo largo de su vigencia, siendo vinculante en lo que así se determina de forma específica en dichos documentos y la presente normativa.

- **Planes de ordenación**: delimitan, para cada tipo de suelo establecido por la legislación urbanística, las áreas coherentes en las que son de aplicación las determinaciones del plan, así como las características concretas de los elementos que definen la ordenación concreta o las vinculaciones de los terrenos.
- **Normativa**, que en el suelo urbano tendrá el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. En la totalidad del municipio, el de Normas Urbanísticas.

Municipal competente en materia de Urbanismo, resolverá la Alcaldía, la Comisión de Gobierno o el Pleno Municipal, sin perjuicio de las facultades de la Administración Autonómica y de los Tribunales de Justicia.

**Artículo 1.1.6. Modificaciones y Revisión**

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. El grado de detalle (definición y documentos) serán similares a los del Plan General, debiendo justificarse la incidencia sobre las determinaciones del mismo.

2. Las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, incluyendo las referencias necesarias a la incidencia sobre las previsiones del Plan, en especial en lo referente a población, espacios libres y equipamiento, vialidad e infraestructuras.

3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.

4. No se consideran modificación de Plan los supuestos siguientes:

- Las alteraciones que puedan resultar de ajustes cartográficos en el Planeamiento que desarrolle las previsiones del Plan General, dentro de los límites que la Ley establece y dentro de los criterios de desarrollo contemplados en la memoria de ordenación y en la presente normativa.
- La modificación de las determinaciones pormenorizadas establecidas para suelo urbano no consolidado, que se tramitan con arreglo a lo previsto para la modificación de los Planes Parciales, tal y como se estipula en el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Los requisitos de las unidades de actuación y sectores que sean precisos para la ejecución del Plan, siempre que de ello no se derive una alteración de los parámetros vinculantes de las fichas, la alteración sustancial del viario estructurante o la disminución de suelos destinados a espacios dotacionales.
- Las pormenorizaciones de las determinaciones del Plan que, en desarrollo del mismo, sean aprobadas conforme establece la legislación o el propio Plan.

5. Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado, o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

- Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual según previene el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

- **Catálogos**, en los que se incluyen aquellos elementos relevantes del Patrimonio, identificados por sus valores históricos, arquitectónicos, naturales y culturales, por los que deben ser conservados y para los que se identifican las medidas de protección establecidas, sin perjuicio de los que deban catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural. Quedan integrados en esta categoría el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, con las finalidades establecidas en la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, la Carta Arqueológica Municipal y el Catálogo de Itinerarios de Interés.

- **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, documento cuya tramitación tiene lugar de acuerdo a lo que establece la Ley de Cantabria 17/2006 y su Reglamento, es vinculante en las determinaciones concretas que establece y afectan al desarrollo de las previsiones del Plan (Medidas Preventivas y Correctoras y Plan de Seguimiento Ambiental). Del resultado de la tramitación ambiental se obtiene la **Memoria Ambiental**, emitida por el órgano competente en el seno del procedimiento de la evaluación ambiental del proyecto, publicada en el BOC número 52, de 17 de marzo 2014.

2. El resto de los documentos del PGOU tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación. La respuesta a las alegaciones, informes y demás documentos emitidos durante la tramitación del PGOU carecen de carácter vinculante cuanto que entran en contradicción con PGOU aprobado definitivamente.

**Artículo 1.1.5. Interpretación**

1. La totalidad de documentos vinculantes que integran el Plan General tienen idéntico valor a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que la memoria y los planos coincidan.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Si a pesar de lo anterior, existieran dudas en las determinaciones del Plan, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio cultural, al mayor nivel de servicio de las dotaciones y mayores espacios libres, al menor deterioro del medio y, en definitiva, al mayor interés de la colectividad. En cualquier caso, primará lo establecido en la Memoria Ambiental sobre lo recogido en el ISA o en el PGOU.

5. En caso de dudas interpretativas, serán los órganos municipales competentes los encargados de su resolución. En caso de disconformidad, y a propuesta de los Servicios Técnicos, previo informe de la Comisión

b) Por agotamiento de la capacidad residencial del Plan, así como por la inactividad debida a la inexistencia de demanda de los usos y actuaciones proyectadas por el Plan.

c) Cuando en el marco jurídico urbanístico, ambiental o sectorial se produzcan modificaciones que hagan necesaria la revisión para adecuar los criterios del plan a las mismas.

d) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

6. Transcurridos quince años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión.

**Artículo 1.1.7. Precisión de límites**

1. Cualquier alteración parcial del Plan General que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación del Plan General, a excepción de las situaciones creadas por errores de índole material en las especificaciones cuantitativas contenidas en la ficha de condiciones de desarrollo de un ámbito, que podrán rectificarse, incorporándose a los documentos que desarrollen el ámbito, previas las oportunas comprobaciones y justificaciones técnicas y sin que por ello puedan verse afectadas las determinaciones vinculantes de las fichas.

2. En todos los desarrollos se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno, con independencia de su desacuerdo con las establecidas en las fichas o las deducibles de los planos del Plan General.

Se acreditará, no obstante, el mantenimiento de los límites señalados en la cartografía del Plan General mediante elementos identificables en el terreno en los que se apoyan las delimitaciones establecidas en los planos.

3. Las alteraciones que impliquen modificación de límites de los ámbitos y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán a los siguientes requisitos:

- No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Deberá demostrarse que las alteraciones de superficie edificable establecida en la ficha reportan un aprovechamiento medio que no exceda el asignado por el Plan General, sin disminuir las superficies correspondientes a las reservas dotacionales, ni variar las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación, densidad de viviendas, etc.).

4. En las comprobaciones finales de dimensiones lineales de las obras se admite un error de no más del 0,5 % (5 mm de por cada metro), salvo determinación más específica regulada en ordenanza.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo 1.1.8. Programación y prioridad en el desarrollo**

1. La programación desarrollada en el Programa de Actuación es vinculante. En dicho Programa se expresan asimismo las relaciones entre actuaciones desarrolladas por el plan y las imprescindibles para darles el soporte necesario, que también son vinculantes. Las actuaciones públicas previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en el mismo, aunque el Ayuntamiento podrá adecuar los calendarios de ejecución de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y actuaciones aisladas, de forma motivada, con arreglo a lo que se establece en el presente artículo.

2. Las actuaciones contempladas en los ámbitos podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez superado el plazo en el que está prevista su ejecución por la iniciativa privada y dentro de los límites que al efecto establece el artículo 148 de la Ley de Cantabria 2/2001. La gestión pública de éstas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y posibilitando la colaboración de la iniciativa privada en el desarrollo de la misma.

3. El Programa de Actuación deberá ser revisado, al menos, al tercer año de vigencia del PGOU, pudiendo, en adelante, ser revisado cada tres años, y, como mínimo, al final de cada quinquenio.

La revisión de la programación del Plan General podrá llevarse a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4. Cumplida la gestión de los ámbitos de un determinado quinquenio, el Ayuntamiento deberá obtener, conforme a lo previsto en la legislación los terrenos integrados en los sistemas generales de espacios libres o equipamientos que no sean de titularidad pública.

5. En cada revisión deberá evaluarse el grado de cumplimiento y la coherencia de las previsiones realizadas en la programación que se revisa. Además, toda alteración deberá garantizar que, en cada año:

- Se contemple la ejecución de las infraestructuras y actuaciones aisladas que precisa el desarrollo programado.

- Se garantice la suficiencia de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos en relación con el desarrollo que se prevea (el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles en función del desarrollo). Se podrá adelantar su obtención y proceder a su ejecución garantizándose la adecuada accesibilidad vial desde las infraestructuras existentes y la conexión con los servicios correspondientes.

- Se prevea la vivienda de protección pública acorde a las previsiones iniciales, garantizándose la ejecución de la misma en un porcentaje no inferior al mínimo legalmente establecido

2. Podrá ejercer esta acción pública cualquier ciudadano, vecino o no de Alfoz de Lloredo, sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

3.- Durante los períodos de información pública deberán hacerse citaciones personales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo, a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en los casos siguientes:

a) En la tramitación de Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

b) En la tramitación de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

c) En aquellos procedimientos que así venga establecido en la legislación de aplicación.

- Se proceda a la actualización de los coeficientes de homogeneización utilizados en el cálculo del aprovechamiento del suelo urbano no consolidado o urbanizable.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la programación de los ámbitos podrá alterarse siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

La alteración sea motivada y los ámbitos que se antepongan estén integrados en la trama urbana, apoyándose en zonas contiguas ya urbanizadas.

Se puedan abordar o adelantar las actuaciones aisladas vinculadas a los sistemas generales necesarios para su consecución, que en ningún caso pueden posponerse.

No se vulnere ningún condicionado de los que se establecen en las fichas de ámbito, ni en la Memoria Ambiental.

7. El comienzo de las obras de un determinado ámbito en el quinquenio en el que se programa y su prolongación en el siguiente no suponen alteración de la programación.

8. El Ayuntamiento podrá revisar la programación de los instrumentos de desarrollo para reducir sus plazos, o ampliarlos, si no se estuvieran cumpliendo sus propios plazos, o fuese manifiesto el estado de no estar en curso de ejecución.

9. En el proceso de revisión de la programación, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación-sanción, o el cambio del sistema de actuación, o cualquiera de los procedimientos de intervención pública en la ejecución del planeamiento, o los supuestos de incumplimiento de los plazos de la programación del Plan General o del Plan de Etapas del Plan Parcial de que se trate.

10. La modificación de la programación en los términos anteriormente señalados, no constituye Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 1.1.9. Acción pública**

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere la Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 256.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en dicha Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

disposiciones generales

## Título II. DESARROLLO DEL PLAN

Parciales que ordenen sectores completos, definiéndose para su gestión las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan.

c) En el suelo rústico podrán acometerse actuaciones aisladas y definirse ámbitos para la redacción de Planes Especiales, dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 59.2 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001.

Las actuaciones aisladas se entienden como intervenciones singulares cuando afectan a los Sistemas Generales en suelo rústico y urbano, y en su desarrollo se estará a lo estipulado en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001. Asimismo, podrá establecer el Ayuntamiento el sistema de obtención por ocupación directa, con arreglo a lo previsto en el 133 y 134 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por el Plan General, como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones, se ajustarán, en contenido y tramitación, a lo específicamente establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.

### Capítulo II.1. ASPECTOS GENERALES

#### Artículo II.1.1. Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana corresponden al Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos en la Ley y en la presente Normativa.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que les conceda la Ley.

#### Artículo II.1.2. Instrumentos de desarrollo

1. El Plan General se ejecutará a través del desarrollo de los ámbitos definidos o que puedan tener lugar en su vigencia. De acuerdo con cada clase de suelo y con los criterios establecidos para su elaboración, se formularán Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Públicas, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación.

2. Cuando razones de conveniencia y oportunidad así lo aconsejen, podrán delimitarse ámbitos para la redacción de Planes Especiales y otros instrumentos definidos en este título. Los planes de este tipo que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que desarrollen suelo de sistemas generales, serán preferentemente de iniciativa pública.

3. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo del Plan General no podrán alterar las previsiones de éste.

#### Artículo II.1.3. Actuaciones Directas, Aisladas y Ámbitos de desarrollo

1. Para la ejecución del presente Plan se establecen determinaciones de directa aplicación, así como condiciones aplicables a ámbitos concretos, que podrán ser, o no, coincidentes con las unidades de gestión que convenientemente se delimiten a efectos de la ejecución del Plan y reparto de cargas y beneficios.

2. Los ámbitos de desarrollo, ordenación y gestión pueden resumirse en los siguientes:

- a) El suelo urbano consolidado se entiende de actuación directa, pudiendo asimismo desarrollarse mediante actuaciones aisladas. De igual modo, se podrán desarrollar Planes Especiales para la ejecución de los fines del Plan General.
- b) El suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado, dado que el Plan General no establece las condiciones detalladas de la ordenación, se desarrollará mediante la redacción de Planes

### Capítulo II.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### Artículo II.2.1. Los Planes Parciales

El objeto del Plan Parcial se define en el artículo 54 de la Ley de Cantabria 2/2001. Es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, salvo por la eventual redacción de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

#### Artículo II.2.2. Los Planes Especiales

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o que, dentro de la concreción de este desarrollo, ordena operaciones urbanísticas específicas, desarrollando las determinaciones del planeamiento, o bien estableciendo medidas adicionales de protección. Se define en la Ley de Cantabria 2/2001 en los artículos 59 y 60.

#### Artículo II.2.3. Los Estudios de Detalle

Es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del Plan General y de Planes Parciales, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa del Plan General y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

#### Artículo II.2.4. Promoción privada del desarrollo del Plan

1. Los particulares podrán formular, en los términos señalados en la Ley de Cantabria 2/2001 y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento son los delimitados en el documento del Plan General o los que se delimiten ajustándose al procedimiento indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un Avance del mismo en donde se determinará:

- a) La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos, basándose en la programación del Plan General.
- b) La relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- c) Se certificará la garantía de todos los suministros de servicios urbanos necesarios para la ejecución de la propuesta, especificando los puntos de conexión, así como la suficiencia de las infraestructuras de las que estos dependen. Se detallarán los puntos de evacuación de las aguas de todo tipo. Se acotarán las obras de complemento de las redes existentes si ello fuera necesario. Asimismo, se avanzará el modo de ejecución de las obras.
- d) Cuadro sintético de características que defina:
- Superficie total del ámbito a desarrollar.
  - Superficie edificable total y pormenorizada por usos.
  - Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.
  - Superficie de sistemas generales y locales, en el caso de que proceda.
- e) Documentación gráfica, ajustada a los planos de ordenación del Plan General en soporte informático sobre base cartográfica 1:1000, en donde se localice:
- La estructura viaria (general o local), detallando la sección y los estacionamientos.
  - Las reservas de equipamiento público y privado.
  - Las cesiones obligatorias al municipio para espacios libres y dotaciones públicas.
3. Constatación de que las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento de agua, como de saneamiento y suministro eléctrico, garantizan fehacientemente la satisfacción de las nuevas demandas generadas con el desarrollo urbanístico que permite el PGOU, no viéndose afectadas los niveles de servicio de los suelos ya desarrollados que se abastezcan de las mismas infraestructuras.
4. Se confirmará que los suelos urbanos o urbanizables afectados por la servidumbre de policía de aguas y sus ordenaciones pormenorizadas y delimitaciones conducen a obras, edificaciones e instalaciones que no se encuentren en zonas inundables, ni puedan incrementar el riesgo de inundabilidad de ámbitos contiguos.
5. El Pleno Municipal, a propuesta de los Servicios Técnicos o Comisión Municipal competente, dará aprobación o desestimará, justificadamente, el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretendan llevarse a cabo en desarrollo del Plan General.

#### Artículo II.2.5. Estudio de Impacto e Integración Paisajística

1. El Estudio de Impacto e Integración Paisajística es un documento elaborado por técnico competente destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de actuaciones, proyectos de obras o actividades, y a exponer los criterios adoptados para su integración, teniendo por objeto el evaluar la idoneidad y suficiencia de los criterios o las medidas adoptadas para integrar en el paisaje las actuaciones, usos, obras o actividades a realizar.

### Capítulo II.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Apartado 1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

##### Artículo II.3.1. Definición del sistema de actuación

1. La gestión de los ámbitos que señale el Plan General o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El Ayuntamiento, donde el Plan General no señale sistema de actuación y donde así se justifique por interés general, optará indistintamente entre los sistemas de compensación, cooperación, expropiación y concesión de obra urbanizadora, así como por la ocupación directa. El sistema de actuación establecido en el Plan General o en el trámite de delimitación de la unidad de actuación podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los límites establecidos en la legislación.

##### Artículo II.3.2. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la ficha del ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de las unidades de actuación a las que el Plan General o su desarrollo posterior asigne el sistema de compensación, se regirá por los artículos 149 al 157 de la Ley 2/2001, ambos inclusive, así como 157 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes disposiciones.

##### Artículo II.3.3. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a las que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de cooperación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 158 a 161, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

##### Artículo II.3.4. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área que sus propietarios forzadamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

2. Se requiere en los siguientes supuestos:

- En aquellas actuaciones, usos, actividades y nuevas construcciones en el medio rural en los casos que sea legalmente exigible.
- En los supuestos en que así se requiera en el desarrollo de un ámbito de los definidos en el PGOU.

3. En el caso en el que el desarrollo de un ámbito exija la evaluación ambiental de alguna de las figuras de ordenación en las que es exigible el estudio de impacto e integración paisajística, será el Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma quien determine respecto a la idoneidad del mismo dentro del proceso de evaluación. En el resto de los casos, será el Ayuntamiento quien valide la adecuación del estudio, emitiendo su conformidad con las determinaciones del mismo en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales, si no ha sido emitido, se seguirán las actuaciones.

4. El estudio de impacto e integración paisajística debe tener el siguiente contenido:

- La descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad, fragilidad del paisaje, etc.
- Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen la actuación tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.
- Los criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.
- El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y las propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el cual se inserta la actuación.

#### Artículo II.2.6. Evaluación ambiental

Los proyectos y actuaciones previstas en la ejecución del PGOU estará sujetos al régimen de evaluación y control que les corresponda conforme lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable. Asimismo, cualquier modificación del plan, se someterá evaluación ambiental de planes y programas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, y en las disposiciones reglamentarias que se adopten.

La expropiación forzosa se aplicará para el cumplimiento de las finalidades previstas al efecto en la sección segunda del capítulo 3 (Instrumentos de Gestión Urbanística) del título III de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en los artículos 162 a 167, ambos inclusive, de la Ley de Cantabria 2/2001 y 194 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en las presentes disposiciones.

#### Artículo II.3.5. Sistema de concesión de obra urbanizadora

1. En el sistema de concesión, la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de actuación a las que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de concesión de obra urbanizadora se regirá por lo dispuesto en los artículos 168 a 179 de la Ley de Cantabria 2/2001, ambos inclusive, así como, cuando sea de aplicación, por lo señalado en estas disposiciones.

#### Apartado 2. REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE COMPENSACIÓN

##### Artículo II.3.6. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

- Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- Regularizar las fincas y adaptadas así a las exigencias del planeamiento.
- Situar sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan.
- Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

3. Para lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 135 a 139), conforme lo previsto en el Artículo II.2.39.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Capítulo II.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

**Apartado 1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Artículo II.4.1. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto llevar a la práctica las obras necesarias para la materialización del viario, las infraestructuras y redes de servicio, los espacios libres y/o elementos comunes. Pueden concretar las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

2. Los Proyectos de Urbanización establecerán en uno o varios proyectos parciales las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de gas energético, telecomunicaciones, y cualesquiera otros servicios. Deberán resolver el entace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales del municipio con los que entorpecen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente. Cuando desarrollen determinaciones de los planes estarán a lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en los artículos 67 al 70, los específicos del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes disposiciones.

3. La aprobación de los proyectos de urbanización exigirá la conformidad con lo establecido en el informe de las entidades gestoras del ciclo del agua y de la suministradora del recurso al que afecte, debiendo quedar garantizado el suministro (recurso) y la capacidad de distribución y evacuación.

4. Como norma general se respetarán las condiciones de urbanización establecidas en el Capítulo V.2 o, en su caso, en el Pliego General de Condiciones de Urbanización que establezca el Ayuntamiento.

Artículo II.4.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización

1. En cualquier caso, a los Proyectos de Urbanización podrán exigírseles los contenidos siguientes:

- Referencia a los documentos de planeamiento aprobados definitivamente, a cuyas determinaciones se vincula.
- Plano a escala mínima 1:1000, sobre base cartográfica actualizada, ajustada a los planos de ordenación del Plan General, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores privados una garantía, que será fijada de forma motivada en función del coste de las obras, o del valor de las fincas afectadas por las mismas.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del municipio y ello con cargo a los promotores del mismo.

h) Deberá presentarse toda la documentación en soporte digital, estructurada de acuerdo a lo establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los conceptos que comprenden los gastos de urbanización de los proyectos a los que se refiere el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001 serán los establecidos en el artículo 128 de la misma Ley.

**Apartado 2. PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Artículo II.4.3. Determinaciones

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

Artículo II.4.4. Finalidad y determinaciones de los Proyectos de Edificación

1. La tipificación de los proyectos de obra es la que se determina en el Capítulo III.2.Apartado 3, donde se desglosan los tipos de obra desde el punto de vista de su tramitación administrativa.

2. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes documentos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por los Servicios Técnicos Municipales su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las Normas Técnicas vigentes. Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

3. Deberá justificarse el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. de 28 de marzo de 2006), y sus Documentos Básicos, en su versión vigente:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - DB SE: Seguridad Estructural        | - DB SI: Seguridad en caso de incendio             |
| - DB SE-A: Acciones en la edificación | - DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad |
| - DB SE-C: Cimientos                  | - DB HS: Saludabilidad                             |
| - DB SE-A: Acero                      | - DB HR: Protección frente al ruido                |
| - DB SE-F: Fábrica                    | - DB HE: Ahorro de energía                         |
| - DB SE-M: Madera                     |  |

c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria actualizada con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el destino propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos, de que se dispondrá en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
  - Informe de las compañías suministradoras de los recursos (agua y energía, al menos), en el que quede garantizado el suministro y la distribución.
  - Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de los distintas fases, si las hubiere.
  - Se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.
  - Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos, y cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.
  - Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
  - Presupuesto de ejecución de las obras.
  - Pliego de condiciones económico-técnicas que regirán en la ejecución de las obras. En él habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las mismas. Se fijarán también, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime convenientes y que serán realizadas por el promotor.
  - Deberá justificarse en un anejo independiente y específico el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que a tal efecto tenga aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

En adelante, cualquier referencia al "CTE" se entenderá como el conjunto normativo detallado, tanto en lo que se refiere al propio Real Decreto, como a los Documentos Básicos, que desarrollan las exigencias básicas de seguridad y habitabilidad que establece la Ley de Ordenación de la Edificación, así como las modificaciones y/o correcciones de estos documentos que pudieran tener en la vigencia del PGOU.

4. Todo proyecto de edificio de nueva planta o de rehabilitación o reforma de los existentes o parte de los mismos contendrá justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Cantabria 3/1996, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, la Ley 5/2003 o LONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos promulgados o que pudieran promulgarse en su desarrollo.

Asimismo, toda edificación deberá estar a cuantas prescripciones se establecen en la Ley General de Telecomunicaciones, actualmente regulada a través de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Los proyectos técnicos deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, específicamente las contempladas en el Real Decreto-Ley 344/2011, de 11 de marzo y la Ordena ITC/1644/2011, de 10 de junio. El Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

disposiciones generales

**Título III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO**

- Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 222 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- Artículo III.1.4. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración**
1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.
  2. Las cédulas urbanísticas e informes municipales tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.
  3. Las cédulas urbanísticas e informes municipales quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma insubsanable con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.

**Capítulo III.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo III.1.1. Archivo de planeamiento**

1. A partir de la Aprobación Definitiva del Plan General se constituirá en el Ayuntamiento un archivo normalizado del planeamiento, donde figurará una copia diligenciada del propio Plan y de todas aquellas figuras de planeamiento que vayan aprobándose en desarrollo de éste. Existirá un plano guía de estos planeamientos de detalle que aporte una imagen global del estado de planeamiento en la totalidad del término municipal. De acuerdo con el artículo 86 de la Ley de Cantabria 2/2001 este archivo tendrá carácter público y su localización y horario de consulta serán determinados por el Ayuntamiento.

2. La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen el Plan General y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitará a través del Registro General del Ayuntamiento. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser comercializados directamente a través de los circuitos especializados habituales, siendo accesible a todo ciudadano interesado en ello.

**Artículo III.1.2. Informes y Cédula Urbanística**

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones del Presente Plan General o sobre el planeamiento que pueda redactarse en desarrollo de éste y que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada mediante consulta escrita, para la cual la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de la localización sobre base cartográfica municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo III.1.3. Publicidad del planeamiento**

1. Todo documento de planeamiento que deba ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones que permitan la fácil comprensión de sus determinaciones. A este fin, a toda propuesta de planeamiento que se tramite podrá exigirse una documentación gráfica, complementaria de la técnica, que incluya dibujos, alzados, perspectivas, montajes fotográficos y otras representaciones que sean necesarias o a los efectos antes señalados, prestando especial énfasis en la representación de las posibles repercusiones ambientales de sus propuestas, así como en las afecciones a los espacios públicos y a terceros.

2. La publicidad que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, con independencia del medio por el que se realice, deberá expresar:

- En el caso de edificios de nueva planta, la fecha de concesión de licencia. En ningún caso la publicidad de venta podrá ser contradictoria con las limitaciones establecidas en el planeamiento.

**Capítulo III.2. LICENCIAS**

**Apartado 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo III.2.1. Trámites regulados**

1. Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por la legislación urbanística y sus reglamentos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento de Alfoz de Lloreda durante el periodo de vigencia del Plan.

2. Las construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se acometan, con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, precisarán autorización municipal expresa para su implantación.

3. Los documentos a los que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas en función de la actuación. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, un plano de emplazamiento, las representaciones que muestren el alcance de la actuación y un presupuesto de ejecución material.

**Artículo III.2.2. Actuaciones sujetas a licencia**

1. En consonancia con el artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de uso y de construcción regulados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1978, así como los exigidos en el presente Plan General y en especial los siguientes:

- Las obras de modificación, reforma, construcción y ampliación de edificios e instalaciones de toda clase.
- Las obras que modifiquen la disposición interior o el aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Establecimiento y apertura de actividades, así como sus modificaciones.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras civiles de toda clase y de instalación de servicios públicos, incluidas las obras y usos de cualquier tipo que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- Las construcciones en medio rural ligadas, o no, a la explotación agropecuaria. En especial, las edificaciones y otras construcciones que se ubiquen en cualquier terreno que no disponga de la condición específica que autorice su uso, así como los invernaderos destinados al cultivo de plantas y hortalizas.
- Los movimientos de tierra, tales como: desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado o las referidas a labores agrícolas y forestales ordinarias.
- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.
- Ocupación, desviación y modificación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- Las divisiones de fincas permitidas.
- La realización de cualquier ciente, a excepción de los ceramientos asociados a la gestión forestal que, conforme interpreta la Dirección General de Montes del Gobierno de Cantabria, no precisan de licencia, al no estar vinculados a usos urbanísticos. Se entiende como tales a los que se implementen con objeto de proteger una determinada repoblación, o los que se utilizan para la gestión ganadera ubicados en terreno de naturaleza forestal.

2. No necesitan licencia las obras para implantar equipamientos e infraestructuras públicas de ámbito o interés supramunicipal, contenidas en un proyecto aprobado por la correspondiente Administración Pública, que se sujetarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente. Los labores forestales ordinarios, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones normativas establecidas en el PGOU, no serán objeto de licencia.

**Artículo III.2.3. Contenido de la licencia**

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, respetando en todo caso, las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuesen de aplicación. Asimismo, se incluirán en la licencia las correspondientes condiciones temporales de ejercicio de las facultades amparadas en la misma. Entre otras determinaciones, contendrá las especificadas en materia de seguridad y salud, así como en la normativa que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

3. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo III.2.8. Anulación**

Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

**Artículo III.2.9. Caducidad y Prórrogas**

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias incurrirán en caducidad cuando conciera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.
- b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.

2. Las licencias señalarán su término de vigencia y las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento, caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:

- a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidos. Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses.
- b) Si, una vez comenzadas las obras, estas quedan interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

3. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento.

4. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, lo que será posible sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento, ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en

**Apartado 2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS**

**Artículo III.2.4. Procedimiento y trámites previos**

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde u órgano o persona en quien delegue, y en su tramitación se atenderá a lo dispuesto en el presente Título, así como en los artículos 190 y 199 de la Ley de Cantabria 2/2001.

No obstante, la regulación del procedimiento de otorgamiento de las licencias mediante **Ordenanza Específica de Tramitación de Licencias** o la variación procedimental de las previsiones del presente Plan General no se considerará modificación del planeamiento.

**Artículo III.2.5. Responsabilidad de las licencias**

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas y las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

3. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo que en la propia autorización o en acto posterior se señale o permita. Cuando se permita la representación, el que la ejerza deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

**Artículo III.2.6. Silencio administrativo**

1. En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la Ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público o a la protección del Patrimonio Cultural.

2. En ningún caso puede considerarse el silencio positivo en las actuaciones contempladas en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

**Artículo III.2.7. Suspensión y Revocación**

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplen las condiciones a que estén subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevengan otras que, de haber existido hubieran justificado su denegación.

La licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.

**Artículo III.2.10. Modificación**

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados que los Servicios Técnicos Municipales podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el Artículo III.2.17 de las presentes Normas de tramitación de licencias.

**Artículo III.2.11. Transmisión**

1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su periodo de vigencia siempre que, durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento, no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión.

2. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Esta comunicación deberá realizarse con una antelación de cinco días previos al comienzo o reinicio de las obras.

**Artículo III.2.12. Fiscalización y responsabilidades**

1. Todo técnico, por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra, declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que derivan de su aplicación. De igual forma, el técnico director asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes, tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia, como a las originadas a terceros, y, tanto en la ejecución de la obra, como las originadas con posterioridad derivadas de éstas, según la legislación específica aplicable.

2. El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de la actuación y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarse sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

**Artículo III.2.13. Sanciones**

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será sancionada por el Alcalde mediante la multa dentro de los límites señalados por la Ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que hubiere lugar.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo III.2.14. Exacciones fiscales y exenciones**

1. En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en las **Ordenanzas Municipales de Exacción de Tasas que sean de aplicación**, así como en la **Ordenanza Municipal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**.

2. Igualmente, serán objeto de regulación mediante las citadas ordenanzas las exenciones y bonificaciones tributarias así como las Normas para su gestión y las infracciones y sanciones tributarias. La infracción supone la revocación de las ventajas tributarias que hubieran tenido lugar.

**Artículo III.2.15. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia**

1. Las características de las actuaciones que demandan de una licencia vendrán definidas en la solicitud, que contendrá las determinaciones necesarias y el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los Servicios Técnicos Municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. La documentación mínima a presentar será la siguiente:

- Identificación del solicitante y del inmueble afectado por las obras
- Memoria descriptiva de las características generales de la actuación y justificación de las soluciones concretas adoptadas, así como la resolución, en su caso, de las afecciones generales al medio, sobre fincas próximas y sobre espacios de uso y dominio público.
- Planos de identificación y de construcción con el grado de detalle suficiente para poder constatar el cumplimiento de la normativa y del replanteo de las obras.
- Presupuesto de ejecución material memorizado, que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.
- Declaración por parte del solicitante de conocer estas Normas, aceptándolas en todos sus aspectos, así como cualquier otra que sea de aplicación al caso.

3. Si las características de la obra lo hacen necesario, deberán presentarse firmados por técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio Profesional.

4. En aplicación del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, cualquier elemento a instalar, con independencia de la clasificación del suelo, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado. Los Servicios Técnicos Municipales velarán por que cualquiera de los elementos regulados en el presente epígrafe no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje y, a tal efecto, podrán exigir de los solicitantes de estas licencias la presentación de documentación fotográfica del estado actual y composición con los elementos añadidos objeto de licencia, para poder evaluar si las características propuestas son las idóneas y en caso contrario proponer las medidas para su mejor adaptación al paisaje, todo ello de acuerdo a lo que establece

9. Si durante el transcurso de la actuación u obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar, previamente a su ejecución, documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria, planos, presupuesto y demás determinaciones), que el órgano municipal competente podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe de los correspondientes Servicios Técnicos Municipales. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas todas las modificaciones efectuadas, detallando las características reales de la actuación ejecutada.

**Artículo III.2.16. Concurrencia de autorizaciones**

1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia de obra siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

2. Cuando las actuaciones para las que se solicite autorización municipal o licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por otros órganos, se procederá a la tramitación del expediente y no se procederá a la autorización municipal hasta que no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente si así lo exigiera la normativa sectorial aplicable.

**Apartado 3. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS**

**Artículo III.2.17. Tipos de obras**

1. Se consideran obras de **mantenimiento y conservación** aquellos trabajos y acciones encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

Se consideran obras de **mejora** las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas.

2. Obras sobre edificaciones existentes

a) **Obras de Restauración:** son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico. Constituyen el grado máximo de conservación. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de entosacados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

el artículo 190 a) de la Ley de Cantabria 2/2001. Asimismo, puede exigirse motivadamente la presentación de la siguiente documentación:

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- Detalles de los principales elementos en los que se interviene.
- Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren intervención.
- Justificación de las técnicas empleadas en la obra.

5. En el supuesto de que las actuaciones afecten a un inmueble incluido en un ámbito de gestión, habrá de certificarse el cumplimiento formal de las condiciones establecidas en la ficha correspondiente. Si afectan a un inmueble catalogado, habrá de estarse a lo establecido en el Título VII.

6. Las solicitudes de licencia que planteen la alteración de la rasante del terreno deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:

- Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y con las calles que hubiere.
- Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
- Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

7. La exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

- En el momento de presentación del impreso de solicitud de licencia, a la vista del tipo y nivel de obra.
- Previo a la concesión de licencia y una vez entregados los documentos primeros, si una vez analizados éstos, se estimase técnicamente necesaria para la correcta evaluación de la obra.
- Durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si en el transcurso de alguna de las inspecciones municipales se desajuste la necesidad de reclasificar el nivel de ésta o de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

8. Los Servicios Técnicos Municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución.

**b) Obras de Renovación y Reforma:**

**Consolidación:** son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.

**Rehabilitación:** son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

**Reestructuración:** son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendientes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

3. Obras de nueva edificación:

a) **Reconstrucción:** son las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas, entendiendo por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, los huecos de fachada, la altura de forjados, las fachadas y los materiales.

b) **Sustitución:** son las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una original o donde se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

c) **Ampliación:** son las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes o de su elevación, bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes, bien mediante la elevación de la cumbre.

d) **Nueva planta:** son las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

**Artículo III.2.18. Niveles de Obras**

En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:

**Menores:** no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.

**Tuteladas:** afectan a la seguridad en la vía pública y/o elementos estructurales aislados.

**Mayores:** todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el Artículo III.2.2 u Ordenanza aplicable.

A efectos del régimen de silencio administrativo las obras tuteladas se consideran obras mayores.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo III.2.19. Obras menores.**

1. Tendrán consideración de obras menores las que no incluyan y no afecten a los elementos estructurales de la edificación, ni añadan ni alteren la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público. Un conjunto de obras menores conserva el carácter de obra menor.

2. A título indicativo tendrán la consideración de obras menores:

- Reparaciones de solados, acabados de pared o techo interiores.
- Reparación, sustitución o modificación interior individualizada de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
- Reparación de canalones y bajantes.
- Ceramientos de solares y terrenos.
- Vallado de obras.
- Cualquier obra de pequeña entidad que no precise la instalación de elementos de andamiaje exterior u otro tipo de instalación de obra especial.

**Artículo III.2.20. Obras tuteladas**

1. Tendrán la consideración de obras tuteladas aquellas que tengan por objeto la modificación del aspecto exterior de edificaciones existentes por tratamiento superficial de los paramentos visibles desde la vía pública, tales como: pintura, revocos, aplacados o chapados, las sustituciones de carpinterías exteriores y, en general, las que requieran colocación de andamios en el exterior.

2. A título indicativo tendrán la consideración de obras tuteladas:

- Refuerzo o sustitución de elementos estructurales aislados, con misión portante local y que no afecten a la estabilidad general de la edificación, como cargaderos o viguetas aisladas.
- Reparación de repisas de balcón o elementos aislados de fachada.
- Demolición en caso de ruina inminente.
- Instalación de grúas-torre.
- Construcción de piscinas de superficie libre no superior a 40 m<sup>2</sup>.

3. Las obras tuteladas requerirán del nombramiento de un técnico que se haga cargo de la Dirección técnica de la obra, debiéndose aportar la Aceptación de la Intervención visada por el colegio oficial correspondiente.

**Artículo III.2.21. Obras mayores**

1. Tendrán la consideración de obras mayores todas las que afecten a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumeradas en la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística u Ordenanza o legislación aplicable.

- b) **Demolición con sustitución de edificación.** Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta a protección que exija su mantenimiento por el Plan General. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar preciso para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

**Artículo III.2.24. Obras auxiliares y complementarias.**

1. Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las parcelas no edificadas al uso regulado por la presente Normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación de las obras auxiliares y complementarias:

- a) **Vaciados.** Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes Normas.
- b) **Explanaciones.** Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.
- c) **Acondicionamiento de espacios no edificados.** Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.
- d) **Apeos y andamios.** Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio. La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva solo en aquellos casos en que se planteen de forma independiente a la obra principal, y siempre que afecten a vía pública. Todos los andamios de la construcción que superen los 2 metros de altura o den a lugar con tránsito público deberán instalarse bajo dirección facultativa y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan irrogar riesgos a terceros o al dominio público, colocándose las señales de precaución que, en su caso, sean precisas. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública. En el caso de ocupación de vías o zonas públicas podrá solicitarse la licencia específica en la que se concretará la duración prevista de la ocupación.
- e) **Casetas de obra.** La colocación de casetas o módulos de obra, o cualquier otro elemento similar, que suponga ocupación temporal de vía pública o que incumpla los retenciones de la edificación que exige la norma, será objeto de concesión y autorización por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:
  - La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Ayuntamiento.

2. A título indicativo tendrán la consideración de obras mayores:

- Obras de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones de cualquier tipo
- Las que supongan aumento de volumen y/o superficie de edificaciones existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes, salvo que dicha modificación se produzca por tratamiento superficial de los paramentos.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierras y extracción de áridos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las obras de urbanización total o parcial, tanto interiores como exteriores, que no formen parte de proyectos de urbanización sometidos a aprobación específica.

3. Las obras mayores requerirán la presentación de un proyecto que las ampare, suscrito por técnico competente, así como del nombramiento de un técnico que se haga cargo de la Dirección técnica de la obra, debiéndose aportar la Aceptación de la Intervención visada por el colegio oficial correspondiente.

**Artículo III.2.22. Obras de Urbanización**

1. Se entiende como tales las que afectan al espacio público o privado, así como las definidas en el artículo 63 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. La documentación a presentar previa a la autorización de las obras es la tipificada en el Capítulo II.4. Apartado 1 de las Normas del Plan General. Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento, evacuación y suministro, siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, se presentará certificado de las Compañías justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente, el proyecto propondrá las medidas necesarias para cumplir con los objetivos.

**Artículo III.2.23. Obras de demolición.**

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes. Se distingue:

- a) **Demolición simple.** Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina definidos en los artículos del Capítulo II.5. Sección 2 del presente título.

- La colocación exigirá la solicitud de licencia, previa presentación de la documentación que se relacione en el presente artículo.
- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

- o Plano actualizado a escala mínima 1:500 que indique la ubicación.
- o Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar, así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.
- La caseta deberá ser retirada antes de la solicitud de la primera ocupación.

f) **Obras de vallado.** En el caso del vallado de solares en obras, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura de hasta dos metros, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno, ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.
- También se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.
- Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberán diseñarse para que soporten un empuje de viento de 100 kilómetros por hora, con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.
- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco enrejado que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales.

g) **Grúas-Torre.** Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de situación. Escala 1:2.000.
- Plano de ubicación de la grúa, en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barido de la pluma y del carro del que cuelgue el garcho, así como altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barido. Si hubiera de instalarse en terreno vial, se indicará también el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa o montaj, y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- Documento expedido por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, asumiendo la responsabilidad del buen funcionamiento y seguridad de la grúa desde su instalación hasta su desmontaje y retirada total de la obra.
- Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

**Apartado 4. LICENCIAS DE OBRAS**

**Artículo III.2.25. Obligaciones del concesionario de la licencia**

1. Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones, elementos de mobiliario urbano, etcétera), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

2. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia y a su finalización, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales, escombros sobrantes, los andamios, valas, protecciones, grúas y baneras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos que hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

En caso de incumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado.

3. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, así como, en su caso, las garantías exigidas por el Ayuntamiento. La no aportación de los documentos o garantías con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia dentro de los plazos que se señalen determinará la denegación de la licencia.

4. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística prevista en la Ley, el Ayuntamiento, en atención a las concretas características de las actuaciones a desarrollar, y dada su eventual afectación a los servicios o bienes públicos, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales que acrediten tal circunstancia, podrá exigir la constitución de una fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas. La referida garantía

- c) Contar con los servicios de agua, luz y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- e) Obtención de todas las autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble.
- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Constitución de garantías precisas, liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La realización de obras de cualquier clase que puedan afectar a los bienes reconocidos en el catálogo de elementos del patrimonio incluido en el Plan General deberá someterse a las disposiciones que se regulan en el Régimen de Especial Protección incluido en la presente normativa (Título VI).

**Artículo III.2.28. Obras en suelo rústico**

1. Las solicitudes de licencia de obras en suelo rústico deberán acompañar, además de la documentación exigida en los artículos anteriores, en función de la obra a realizar y de la exigible en las normas particulares que resulten de aplicación, la siguiente documentación:

- a) Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.
- b) Planos de detalle, escala mínima 1:2000 del emplazamiento con indicación de las construcciones y edificaciones existentes, tales como caminos, infraestructuras, muros, setos, cienes etc.
- c) Planos en los que se indique la vegetación existente y otros elementos (cauces, fuentes, etc.).
- d) Planos de accesos y relación con las vías de comunicación.
- e) Documentación fotográfica que muestren las características significativas del entorno.

2. El procedimiento para substanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y demás normativa de aplicación. En cualquier caso, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será exigible la documentación que en cada momento exija el Gobierno Regional para su obtención.

**Artículo III.2.29. Tramitación de los proyectos de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

económica, que será establecida por los Servicios Técnicos Municipales, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas y deberá presentarse con anterioridad al otorgamiento de la licencia, resultando su depósito requisito indispensable para su concesión.

5. La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigible para la autorización de actos de construcción en parcelas antes de ultimar su urbanización.

**Artículo III.2.26. Inspección de obras**

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos regulados de licencias podrá exigir la realización por parte de los Servicios Técnicos Municipales de las inspecciones procedentes a juicio del órgano otorgante y que pueden producirse:

- a) En las obras de urbanización:
  - En su primer replanteo.
  - Al comienzo de la obra.
  - A mitad del plazo de ejecución de las obras.
  - A la terminación de las obras.
- b) En las licencias de obras de edificación:
  - En el replanteo de la cimentación.
  - Al cubrir aguas.
  - Al final de la obra.

2. En cada uno de estos hitos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado certificados de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los Servicios Técnicos Municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada, tanto de obras de urbanización como de edificación.

4. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por los Servicios Técnicos Municipales determinará la presunción de incumplimiento de los términos señalados en la licencia, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

**Artículo III.2.27. Trámites previos a la solicitud de licencia de obras.**

1. La concesión de las licencias de obras de nueva planta, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación, cuando la parcela resulta disconforme con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.

2. Aquellos proyectos parciales que no tengan por objeto la ejecución integral de un planeamiento de desarrollo, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias. El presupuesto del proyecto y las valoraciones expropiatorias, podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la administración actuante mediante resolución motivada.

3. Las garantías que se aporten para asegurar el cumplimiento del deber de urbanización se cancelarán o devolverán cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, previo informe de conformidad de los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo prorrogarse por el plazo de un año cuando se estime necesario para garantizar la funcionalidad de las obras.

**Artículo III.2.30. Señalamiento de alineaciones y rasantes**

Respecto al señalamiento de alineaciones y rasantes será de aplicación todo lo regulado para cada caso concreto por las ordenanzas del presente texto normativo, salvo la eventual aprobación de una **Ordenanza Municipal que regule el Señalamiento de Alineaciones, Rasantes, Acta de Replanteo y Fin de Obra.**

**Artículo III.2.31. Obras de demolición**

1. La solicitud de licencia irá acompañada de un documento en el que se detallen los medios mecánicos a utilizar y las medidas de seguridad que se tomarán para evitar afectaciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual.

2. En el caso tipificado como demolición simple habrá de presentarse un compromiso expreso por parte de la propiedad de vallado del solar generado, siguiendo las determinaciones fijadas para los elementos de cierre. El vallado deberá producirse en un plazo máximo de una semana a partir de la finalización de la obra de demolición. Idéntica condición regirá en el supuesto de demolición por razones de ruina y en todos aquellos casos en que los proyectos de demolición y obra nueva no sean simultáneamente presentados para solicitud de las correspondientes licencias.

3. En el caso de que la licencia de demolición se refiera a edificios catalogados por este Plan General, o protegidos, catalogados o inventariados al amparo de la Ley de Patrimonio Cultural, deberá tramitarse inexcusablemente acompañada de la licencia de conservación, restauración, consolidación, etc. Si se trata de bienes catalogados o inventariados con arreglo a la citada Ley de Patrimonio Cultural, no procederá su derribo sin previa declaración de ruina y autorización expreso de organismo regional competente.

4. En el proyecto de demolición se incluirá, entre otros, el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

5. Tramitaciones singulares.

- a) **Demibos urgentes.** Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, cumpliéndose los requisitos legalmente establecidos al respecto, los propietarios podrán proceder a la demolición de la misma previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de las medidas de seguridad adoptadas sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural, si existe peligro inminente la autoridad competente deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.
- b) **Apeos de fincas contiguas.** Si al solicitar licencia de demibo o durante el transcurso de las obras de demibo surge, a juicio de la propiedad o de los Servicios Técnicos Municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación técnica suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

**Apartado 5. LICENCIAS DE ACTIVIDAD**

**Artículo III.2.32. Disposiciones Generales**

1. La instalación de cualquier uso o actividad no residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. B. acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:
- a) Primera ocupación del local o edificio, apertura o inicio de la actividad.
- b) Cambio del uso existente, con independencia de la necesidad de modificación de las instalaciones existentes.
- c) Transmisiones de la titularidad del uso existente, salvo que se vincule a la ejecución de la misma actividad sin alterar las condiciones.
- La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.
2. En el caso de actividades sujetas a comprobación ambiental, la licencia de actividad será previa o simultánea a la de obra. En el caso de que no sea necesaria la de obra, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que único.
3. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible, así como lo previsto en el Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios, por lo que las actividades a las que se refieren dichas normas quedan

3. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

- a) En el caso de que el Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) ó d) según sea el supuesto.
- b) En el caso de que el Ayuntamiento la considere incluida entre las actividades clasificadas en los anexos de la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado y de su Reglamento, o asimilable a cualquiera de ellas, procederá a su tramitación conforme a la legislación específica.
- c) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Ayuntamiento procederá a comunicar al solicitante de forma personalizada la denegación o concesión de la licencia de actividad, imponiendo las medidas correctoras adicionales, si ello fuera necesario.
- d) En el supuesto de necesitar licencia de obras, informada favorablemente la solicitud por el Ayuntamiento y el órgano competente en materia de actividades clasificadas, se procederá a su tramitación conforme a las previsiones específicas establecidas.
4. Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones del presente capítulo, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.
5. En cualquier caso, podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de obras independiente de la de actividad, si el promotor declara expresamente la inexistencia de uso previsto, o si se produce en referencia a un uso ya autorizado que presenta condiciones que posibilitan la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

**Apartado 6. LICENCIA DE APERTURA Y PRIMERA OCUPACIÓN**

**Artículo III.2.34. Supuestos de aplicación y objeto**

1. Todas aquellas obras de edificación, tanto de nueva planta, como a realizar sobre construcciones existentes, que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o la implantación de un nuevo uso en parte, o la totalidad del mismo, exigirán, previa su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de primera ocupación y apertura, según proceda.
2. Estas licencias comprobarán la adecuación de la obra terminada, de las instalaciones y de las medidas correctoras a las condiciones establecidas en las respectivas licencias, a la vez que recogerán las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio o de ejecución de la actividad.
3. No se concederá licencia de primera ocupación a los edificios hasta tanto no se encuentren terminadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización o en su caso las del área y/o fase correspondiente, para lo cual, por los Servicios Técnicos Municipales, se debe comprobar

eximidas de autorización o licencia previa a su implantación, pudiendo el Ayuntamiento regular mediante ordenanza específica la tramitación de los expedientes que afecten a estos usos comerciales.

A las actividades comerciales incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, que cumplan los requisitos previstos en el artículo 2 de la citada norma, no les es exigible la licencia municipal previa, que será sustituida por la declaración responsable, o por la comunicación previa del artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre.

**Artículo III.2.33. Procedimiento.**

1. Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación:
- a) Plano actualizado de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia, a escala mínima 1:1000.
- b) Cédula urbanística.
- c) Documentación técnica conforme a lo previsto en el artículo 72 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, incluyendo una descripción de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad, con referencia explícita al cumplimiento de:
- Condiciones de los usos global y parmenizado definidas en la presente Normativa para las categorías correspondientes.
  - Se debe especificar el uso previo del suelo en el que se pretende desarrollar la actividad conforme exige el punto cinco del artículo tercero del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.
  - Cumplimiento de las limitaciones de carácter ambiental fijadas en las presentes Normas.
  - Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.
  - Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativo al uso parmenizado en que se incluya la actividad.

2. Evacuación de informes conforme establece la legislación sectorial, entre otras, a las direcciones generales con competencias en Salud Pública, Cultura (conforme lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de Cantabria 11/1998), Montes y Conservación de la Naturaleza (artículos 35.2 y 35.3 de la Ley de Cantabria 4/2006), según se considere por los Servicios Técnicos Municipales que ello es necesario.

sobre el tenore el cumplimiento de cuantas condiciones se hayan establecido en el otorgamiento de la licencia y de lo estipulado en el Artículo III.2.25

**Artículo III.2.35. Procedimiento.**

1. La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras. En el caso, la de la primera ocupación se acompañará de: certificado de fin de obra de los técnicos que hayan intervenido, el justificante del alta en el catastro, la escrituras que procedan (obra nueva, la de los suelos de cesión...) y el informe de las compañías suministradoras de servicios (aguas residuales y pluviales, abastecimiento, eléctrico, telecomunicaciones, etc.). En el caso de aperturas, serán exigibles cuantos certificados estimen los Servicios Técnicos Municipales acreditativos del cumplimiento de las medidas correctoras para la apertura, ambos suscritos por técnico competente.

2. Una vez solicitada la licencia, los Servicios Técnicos Municipales notificarán al propietario del inmueble la fecha y hora en que será girada visita de inspección. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a derecho, licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

5. La licencia de primera ocupación en edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios (Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero y su Reglamento [RD 346/2011 y Orden [TC/1444/2011]) solo será posible tras la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

**Artículo III.2.36. Fiscalización y responsabilidades.**

El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación. El incumplimiento de la adecuación será considerado infracción urbanística.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Apartado 7. PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN

##### Artículo III.2.37. Parcelaciones

- Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
  - Se entenderá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando la división fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
  - Se considerará parcelación rústica, o segregación, a la producida sobre suelos clasificados en el Plan General como tales.
- Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano y en el suelo urbanizable.
- Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable, y, por tanto, no susceptibles de parcelación, las previstas en la legislación urbanística, y en especial las siguientes:
  - Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes **Ordenanzas de Zona** reguladas en las presentes Normas. Si no se estableciera parcela mínima, podrán dividirse siempre que como resultado se obtengan lotes edificables.
  - Las así determinadas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que se definieran en desarrollo de los Planes Parciales o Especiales redactados en ejecución del planeamiento.

No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento ha sido concentrado en una parte de las mismas, quedando jurídicamente ligada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible. El espacio libre resultante, una vez ejecutado el aprovechamiento definido por el Plan mediante la preceptiva licencia, sí podrá ser objeto de escrituración diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas que previamente cumplan las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.

- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 111 de la Ley de Cantabria 2/2001, se considerarán parcelas indivisibles en suelo rústico, y por tanto no susceptibles de parcelación:
  - Las definidas como **Unidades Mínimas de Cultivo** por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño, así como las que resulten necesarias en función de los usos y construcciones materializados que sean conformes con las condiciones específicas de los usos admitidos en la presente normativa.
- En cualquier caso, se admitirá la división de fincas de dimensiones inferiores a los valores indicados en los preceptos anteriores en cualquiera de los siguientes supuestos:

##### Artículo III.2.39. Reparcelaciones

- Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de gestión para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue el presente Plan General, conforme a lo establecido en los artículos 71 a 74 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 75 al 137 del Reglamento de Gestión y el capítulo II del título IV de la Ley de Cantabria 2/2001 correspondiente a parcelaciones.

#### Apartado 8. RÉGIMENES ESPECIALES

##### Artículo III.2.40. Régimen especial de las licencias

- En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público así lo exijan, los actos de edificación y uso del suelo, promovidos por órganos de administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, no estarán sujetos a licencia si así es admitido por la legislación aplicable.
- Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo rústico que puedan acogerse al régimen establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos.

- Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que, como consecuencia de la actuación conjunta no resulten más fincas inferiores a la mínima.
- Cuando la segregación o división se produzca por la ejecución del planeamiento o sus determinaciones, así como por la ejecución de infraestructuras públicas o por expropiación forzosa.
- Cuando así sean definidas conformes con los Planes Especiales redactados en desarrollo del Plan General.
- Las parcelas sobre las que se autotocen construcciones con arreglo a lo dispuesto en los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, incluidas las de los usos autorizables en aplicación del régimen transitorio de la Ley.

6. El otorgamiento de licencias de parcelación y segregación de fincas colindantes a **Carreteras Autonómicas** deberá contar con el informe favorable previo y vinculante del Servicio u organismo competente, teniendo en cuenta que:

- La parcelación no debe dar origen a nuevos accesos.
- El acceso a la finca matriz será el acceso para las restantes parcelas segregadas.
- En el caso de que sea necesario modificar el acceso de la finca matriz, dicha modificación se hará de forma que atienda adecuadamente a divisiones de la propiedad, pero será el único para todas ellas.

##### Artículo III.2.38. Documentación exigible en los proyectos de parcelación

Cualquier parcelación deberá ser objeto de licencia previa, otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en el artículo 199 de la Ley de Cantabria 2/2001. Las solicitudes de licencia deben ir acompañadas de la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamenta; en ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la gravan, y cada una de las nuevas parcelas resultantes, e igualmente se deberá acreditar su adecuación al uso que el Plan les asigna y si son aptas para la edificación.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de las fincas originales.
- Si el terreno está edificado, relación de usos y superficies respectivas, existentes en el inmueble.
- Planos del estado actual donde se señalen las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los distintos usos de los terrenos.
- Planos de parcelación, a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Capítulo III.3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN E INFRACCIONES**

**Artículo III.3.1. Disposiciones Generales**

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada, y con objeto de velar por el cumplimiento del presente Plan General y su desarrollo, mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejercerá su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurando en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes, todo ello de acuerdo con el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001.

- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público según se definen en las presentes Normas.
- El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción de acuerdo a lo que se establece en el artículo 201 de la Ley de Cantabria 2/2001, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículos 104 y 106).

**Artículo III.3.2. Infracciones urbanísticas**

El incumplimiento de las determinaciones fijadas en las presentes Normas será considerado como **infracción urbanística** que será tipificada y sancionada conforme a los criterios de la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 215 a 228).

**Artículo III.3.3. Reparación del orden infringido**

- Si se considera imprescindible para el correcto desarrollo de un uso concreto, por parte de los Servicios Técnicos correspondientes, será exigida la reparación del orden infringido mediante el ajuste a las determinaciones de las presentes Normas simultáneamente al otorgamiento de la licencia de obras.
- Las edificaciones, instalaciones o usos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes contravengan las presentes Normas Técnicas con supuestos de peligrosidad manifiesta, estarán obligadas a restituir el orden infringido mediante orden de ejecución regulada en este capítulo.

**Capítulo III.5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA**

**Sección 1. Mantenimiento y conservación**

**Apartado 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

**Artículo III.5.1. Obligación de conservar**

En aplicación del artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, y del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

**Artículo III.5.2. Contenido general del deber de conservación**

- Se consideran contenidas en el deber de conservación:
  - Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la sección segunda de este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será a cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

**Artículo III.5.3. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos**

- Los terrenos sin destino urbano, no debiendo apartarse del fin previsto por el Plan General, deberán conservarse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos adecuadas al mismo.

**Capítulo III.4. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo III.4.1. Disposiciones Generales**

El propietario del suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo de vigencia establecido en el Plan:

- En suelo urbano el plazo podrá ser establecido motivadamente por la Corporación Municipal a partir de que la parcela merezca la calificación de solar según se define en las presentes normas.
- En suelo urbanizable el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del sector.

**Artículo III.4.2. Ámbitos de aplicación**

- Se incluirán en el **Registro Municipal de Solares** todos aquellos terrenos y edificaciones que incurran en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo, previa audiencia del interesado o interesados.
- Las edificaciones ruinosas e inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento, se incluirán también en el Registro Municipal de Solares. Dichas construcciones deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración declarará la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.
- La declaración de edificación ruinosa o inadecuada y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá libremente el acuerdo, expedida por la Secretaría del Ayuntamiento. Se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.
- Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen varias transmisiones de dominio.

**Artículo III.4.3. Registro Municipal de Solares**

- La inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.
- La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro así como el procedimiento a seguir, será el establecido por la legislación urbanística de aplicación.

A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpieza periódica que evite la existencia de maleza, basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como la del correcto vallado de las fincas para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino a edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

- Mantenimiento de la seguridad.** Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas. Si estas circunstancias no se dieran, salvo definición de unas condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje en donde hayan de integrarse, definiendo la estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes, se procederá conforme establece el Artículo III.2.24.2. f).
- Mantenimiento de la salubridad.** Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación. En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de maleza, basuras y animales causa de infecciones sanitarias, las fumigaciones en apoyo de la acción anterior, el control de animales y el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.
- Mantenimiento del ornato público.** Consistente no solo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las valtas, de la publicidad que puedan tomar aquéllas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

**Artículo III.5.4. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones**

El deber de conservación de las construcciones se constituye en la obligación de:

- Mantenimiento de la seguridad.** Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes. Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales, que procederán de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

- b) Mantenimiento de la **salubridad**. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.
- c) Mantenimiento del **ornato**. Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianeras, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color. A tal efecto se procederá por la propiedad a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

#### Artículo III.5.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones privadas

- Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento de espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.
- Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo, y aquellos suelos que, sin ser de cesión obligatoria al municipio, vayan ligados a la localización de equipamientos y servicios colectivos.
- En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan General o por haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora que haya de asumirlo, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por los Servicios Técnicos Municipales en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

3. Cuando los propietarios del inmueble desatendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias, a costa del propietario, al objeto de promover el estado exigido por el Artículo III.5.1 de las presentes Normas.

#### Artículo III.5.9. Régimen particular de los suelos

- En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:
  - Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
  - Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgue la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

- La ocupación temporal conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas, que no será repercutible a los propietarios. Éstos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. El Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente. El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones serán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

- El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio.

#### Artículo III.5.6. Conservación del patrimonio catalogado

La catalogación de edificios o elementos de interés cultural, así como la de yacimientos, restos arqueológicos, espacios libres e itinerarios de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia conforme a lo previsto en las fichas de los catálogos y en el Título VII de la presente normativa.

#### Artículo III.5.7. Órdenes de ejecución para la conservación

- Aun cuando no se deriven del presente Plan General, ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
  - Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
  - Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- En el caso del apartado a) del precepto anterior podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adocenamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarían o subvencionarían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### Apartado 2. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

#### Artículo III.5.8. Infracciones

1. La infracción de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos del apartado primero de esta sección permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de telecomunicaciones, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en el Apartado 1 del Capítulo III.5 dará lugar a la ejecución subsidiaria de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutivo.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

### Sección 2. Declaración y valoración de ruinas

#### Artículo III.5.10. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 202 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo:

- Cuando el coste de las obras de consolidación o conservación necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Estos supuestos serán aplicados con los criterios y condiciones que se expresan en los siguientes artículos.

#### Artículo III.5.11. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

1. La manifestación explícita del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollan sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga, por sí sola, aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

#### Artículo III.5.12. Deficiencias de carácter higiénico

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

#### Artículo III.5.13. Deficiencias de carácter ornamental

En la estimación de los costes de reparación de un inmueble catalogado o declarado monumento histórico artístico, quedarán excluidos los de reparación de elementos de carácter ornamental y los debidos a obras de adocenamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite del deber de conservación, tal y como se define en este capítulo.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo III.5.14. Ruina total o parcial**

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o solo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse en dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.
2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio, el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

**Artículo III.5.15. Declaración de ruina**

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
  - b) Declaración de ruina de solo parte del edificio en las condiciones del artículo anterior, ordenando su demolición.
  - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos, ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución determinará.
2. Si la declaración se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten:
  - a) Los datos de identificación relativos al inmueble.
  - b) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina
  - c) La relación de los morados, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - d) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que:
    1. Se justifique la causa de instar la declaración de ruina.
    2. Se describa el estado físico del inmueble.
    3. Se acredite asimismo si, en el momento de la petición, el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
3. La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.

**Capítulo III.6. REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN**

**Artículo III.6.1. Concepto de fuera de ordenación**

1. De acuerdo con los artículos 44.1 f) y 88 de la Ley de Cantabria 2/2001 se encontrarán en situación de fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan que resulten disconformes con el mismo de acuerdo a los criterios objetivos que establezca el PGOU.

Por lo tanto, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en el planeamiento territorial, los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo no serán declarados como fuera de ordenación expresa, salvo que incurran en alguna de las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

2. El fuera de ordenación tendrá un carácter transitorio siempre que se pueda regularizar mediante la ejecución de obras, así como la adopción de medidas correctoras o restricciones, que hagan compatible la construcción o el uso con la normativa de aplicación.
3. Los usos y autorizaciones sobre las construcciones preexistentes y que a la entrada en vigor del Plan estén emplazadas en el Área de Protección del POL quedarán sujetas a lo dispuesto con carácter general en la presente normativa y a lo establecido en los artículos 28 a 34 del POL. Las edificaciones o parte de las mismas realizadas sin amparo urbanístico o legal quedarán en situación de fuera de ordenación expresa.

**Artículo III.6.2. Fuera de ordenación expresa**

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística podrán declararse en situación de fuera de ordenación expresa los edificios, instalaciones, obras o usos en las que se den las siguientes circunstancias:
  - a) Los expresamente señalados como tales en el PGOU o normativa aplicable
  - b) Los usos cuyos efectos puedan incurrir riesgos probados en el medio y que, por tanto, sobrepasen los máximos previstos en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad y protección ambiental, siempre que sus deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
  - c) Los localizados sobre suelos calificados para usos vitarios o los afectados por las alineaciones de vial, así como los destinados a espacios libres o equipamientos, salvo declaración expresa sobre su adecuación en la documentación específica del Plan General.
  - d) Los ubicados sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que el Plan General los contemple como adecuados a las previsiones para este suelo en las fichas específicas, o que la figura de desarrollo correspondiente los asimile en su nueva ordenación sin vulnerar con ello las determinaciones vinculantes del Plan General.
  - e) Los que así se declaren expresamente por reconocerse incursos en situaciones de incompatibilidad con arreglo a la normativa aplicable conforme establece el 88.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Artículo III.5.16. Ruina inminente**

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.
2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o bienes.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del mismo.
4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

**Artículo III.5.17. Obligación de demoler**

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio supone para el propietario la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio sobre las que exista una exigencia de conservación, por estar el mismo incluido alguno de los Catálogos del PGOU o aquellos que pudieran promulgarse, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante.
3. La declaración de ruina recaída sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o sobre un edificio calificado o inventariado con arreglo a la Ley del Patrimonio Cultural de Cantabria no producirá, por sí sola, la obligación de demoler.

2. Sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial, la inclusión de un inmueble en el Catálogo impide la declaración del fuera de ordenación expresa, primando la obligación de conservación de todos los elementos reseñables que motivaron su catalogación. Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales resolver en relación con la adecuación de las construcciones a las alineaciones que se deducen de las determinaciones del PGOU.

**Artículo III.6.3. Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación expresa**

1. Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación que conlleva el fuera de ordenación, así como las admitidas en el Catálogo.
2. En cualquiera de las circunstancias que motivan la declaración de un fuera de ordenación expresa será posible la realización de obras que exija el ornato, higiene o conservación del edificio y no las de consolidación, aumento de superficie o volumen edificable, o cualquiera que pueda incrementar el valor del inmueble.
3. Los usos del inmueble incurso en fuera de ordenación expresa serán admisibles conforme a las limitaciones expresadas en la ordenanza de zona y demás limitaciones sectoriales y específicas en función de la actividad, siempre que se acepte la renuncia al eventual incremento de valor conforme establece el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y se acredite que el desarrollo de actividad no agrava los inconvenientes que provocan la situación del fuera de ordenación.
4. Excepcionalmente podrán admitirse obras tendentes a la mejora de la habitabilidad del inmueble que no agraven la situación que produce el fuera de ordenación, conforme al procedimiento del artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001 (levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y esta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan).

**Artículo III.6.4. Fuera de ordenación no expresa**

1. El resto de edificaciones, instalaciones o usos establecidos con anterioridad a la vigencia del presente PGOU y que conllovan la especificado en el mismo por circunstancias no expresadas en el artículo anterior, se definirán como fuera de ordenación no expresa.
2. En estos casos, además de las actuaciones admisibles expresadas en el artículo anterior, se admiten usos y obras de renovación y reforma conformes con la ordenanza de zona y que no agraven la situación que provoca el fuera de ordenación, ajustadas a lo dispuesto en el artículo 88.3 de la Ley de Cantabria 2/2001. Podrán desarrollarse en los mismos usos conformes con los límites y criterios que se derivan de la normas de este Plan que regulan su implantación.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

régimen urbanístico del suelo

**Título IV. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO**

**Capítulo IV.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS**

**Artículo IV.1.1. El derecho de propiedad**

1. En desarrollo de lo preceptuado en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su clasificación y régimen del suelo, la calificación del suelo, la regulación de ámbitos de gestión y ejecución, así como la Normativa de protección del patrimonio y de protección ambiental.

A estos efectos se entenderá por:

- a) **Clasificación del Suelo** la división de la totalidad del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos. El **Régimen del Suelo** define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación. La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Plan General provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.  
El **plano o.1** establece la Clasificación y Categorización del Suelo de todo el territorio municipal.

Los usos autorizados por el plan estarán limitados en todo caso por los **condicionantes de actuación superpuestos a la clasificación y calificación del suelo**, regulados por las respectivas normativas de aplicación y cuyo desarrollo gráfico está expresado en los planos de la serie **o.2**, todo ello conforme establece el Capítulo IV.4.

- b) La **Calificación del Suelo** divide los suelos urbanos, urbanizables y de sistema general en zonas de asignación de diferentes usos globales y parmenorizados, asignando a cada área, o parte de ella, una determinada Ordenanza de Edificación y Usos de las contempladas por el Plan General. La asignación de uso global, uso parmenorizado y ordenanza de Edificación provoca la aplicación de las normas correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a la urbanización, la edificación y los usos admitidos.  
Los planos de la serie **o.4** establecen la Calificación del Suelo Urbano o Urbanizable del municipio.

- c) Coherentemente, el Plan General divide parte del territorio municipal en **Ámbitos** con el objeto de precisar su ordenación y definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.  
Los planos de la serie **o.5** establecen los ámbitos que delimita el Plan General. En la memoria de ordenación del Plan se incorporan las fichas de los ámbitos, que disponen de un carácter específicamente normativo.  
La inclusión de los predios en alguno de los ámbitos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento del Plan General y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los afectados.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en el Plan General.

- a) La **Clasificación del suelo** se recoge gráficamente a escala 1:8.000 en el plano de ordenación de todo el municipio (planos de la serie **o.1**).
- b) El **Régimen del suelo** se define en función de la clase asignada en los capítulos siguientes del presente título, actuando como límites de dicho régimen los **Condicionantes de Actuación** que se derivan del necesario cumplimiento de la normativa específica. Su incidencia territorial se plasma en los planos de la serie **o.2**.
- La **Calificación del suelo** se recoge gráficamente en los planos a escala 1:2.000 para la asignación de Usos Parmenorizados y Ordenanzas de Edificación y Usos. (planos de la serie **o.4**).
- c) La asignación de **Uso Global y Parmenorizado** implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso de estas Normas a las que se remiten la regulación de usos de las categorías del suelo rústico y las ordenanzas de suelo urbano. Las limitaciones derivadas de la obligada protección ambiental se establecen en el Título VIII.
- d) La asignación de **Ordenanza de Edificación y Usos** implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el Capítulo V.1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el Título VI. Igualmente, será aplicable el régimen del Título VII en aquellos elementos del patrimonio cultural contemplados en el Catálogo del Plan General.
- e) La inclusión en uno de los **Ámbitos** previstos por el Plan General implica el cumplimiento de:
- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada, recogido en este mismo título. Los ámbitos que se agrupan en sectores se delimitan en los planos de la serie **o.5**.
  - Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en este Plan General (incluidas en la memoria de ordenación).
  - Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en este articulado y en la memoria de ordenación.
  - Determinaciones del Programa de Actuación del Plan General (memoria de ordenación).
- f) En cualquier caso el **ejercicio del derecho de propiedad**, en lo que se refiere al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de este Plan General, estará sometido al régimen de disciplina establecido por la legislación y estará limitado por la definición de fuera de ordenación, ambas contempladas en las presentes Normas.

**Artículo IV.1.2. Clasificación y régimen del suelo**

**1. Régimen del suelo.**

El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías, para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones del Plan General en cada clase, categoría y tipo.

- Derechos y deberes generales.
- Definición del aprovechamiento urbanístico, cuando proceda.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización, cuando procedan.
- Condiciones previas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones exigibles.

**2. Clases de suelo.**

El territorio municipal se divide, según su aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos, y teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable, dentro de cuyas categorías se integran los Sistemas Generales, ocupando suelos que han de servir de soporte material a la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo.

De acuerdo con la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, según lo que se expresa en los artículos 108 y 109, el suelo rústico se subdivide en Suelo Rústico de Especial Protección y de Protección Ordinaria.

Los derechos y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico, así como su régimen general están definidos en los artículos 110 a 116 de la citada ley autonómica.

Se define como suelo urbano aquél que cumple los requisitos exigidos por el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, diferenciándose:

**Suelo Urbano No Consolidado**: el formado por los terrenos del suelo urbano sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

**Suelo urbano Consolidado**: el resto del suelo urbano.

Los derechos y deberes del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se definen en los artículos de 97 a 100 de la precitada Ley de Cantabria 2/2001.

El suelo urbanizable es aquel que, conforme al planeamiento, puede ser objeto de transformación y no tiene la condición de urbano o rústico, tal y como define el artículo 103 de la Ley 2/2001 de Cantabria. Dentro de esta clasificación, únicamente se contempla en la propuesta el siguiente:

**Suelo Urbanizable Delimitado**: formado por los terrenos que se consideren motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional y para los que el Plan General establecerá las condiciones concretas de ejecución. Los derechos y deberes de esta clase de suelo se establecen en los artículos 105 a 107 de la ya mencionada Ley de Cantabria 2/2001.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo IV.1.3. Calificación del suelo e intensidad de uso**

1. La Calificación Global más la Pormenorizada seleccionan la familia de actividades que, si cumplen con los criterios señalados en el Capítulo V.3 de estas Normas, se consideran autorizados en los suelos de que se trate.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de zona o en la propia regulación de los usos.

2. Las ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parten de la calificación del suelo, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en el Plan General, vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

3. De acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, el que definen los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan. Dicho aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

- El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él pudiesen autorizarse de acuerdo a la legislación y el Plan General, así como en las figuras que se aprueben en desarrollo de lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.
- Los suelos urbanizables delimitados tendrán el aprovechamiento que les correspondiese en función de las determinaciones de planeamiento.
- El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios del suelo urbano no consolidado y urbanizable es el 85% del aprovechamiento medio establecido en el Plan General para la unidad de gestión en la que se incluyeran los terrenos.

4. Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico:

- a) La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el ámbito
- b) La delimitación de unidades de actuación cuando proceda.
- c) El cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables.

5. La división del territorio municipal en ámbitos superpuestos permite la articulación de las determinaciones concurrentes del Plan General, provenientes al menos de las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución. Tal división no agota las necesarias para el total desarrollo, gestión y ejecución del Plan, por lo que la presente Normativa arbitra los instrumentos, procedimientos y criterios complementarios de los preceptos de la legislación urbanística, necesarios para la generación de nuevos ámbitos.

**Capítulo IV.2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y RÉGIMEN**

**Artículo IV.2.1. Criterios generales de inclusión**

Se incluyen como Sistema General aquellos piezas del territorio que cumplen un papel relevante en la estructura orgánica urbana y territorial del municipio, bien por su uso específico o por su relación con otros usos.

Están todos ellos indicados en los planos de ordenación, en singular en el plano representativo de la Estructura General y Orgánica del Territorio (EGOT), planos de la serie **o.3**.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su interés en la estructura urbana municipal.

**Artículo IV.2.2. Estructura de los Sistemas Generales**

El Plan General diferencia los siguientes Sistemas Generales que conforma la EGOT:

- a) El **Sistema General de Comunicaciones y Transportes** incluye las redes de carreteras que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio, así como su comunicación con la estructura territorial del resto de la región, es decir: las Carreteras Autonómicas CA-131, CA-352, CA-353, CA-354, CA-355, CA-356, CA-357 y CA-920 (a su paso por el municipio), las municipales y las vecinales. Se integra en este sistema la Red Ferroviaria de Interés General. Los sistemas de la red suprarraional cumplirán en todo caso las condiciones aplicables en función de la clasificación y calificación del suelo en el que se encuentren, así como las condiciones reguladas en el Condicionante de Actuación Superpuesto que sobre las mismas actúe.
- b) El **Sistema General de Equipamientos** incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, que además se constituyen en hitos urbanos imprescindibles para la lectura de la estructura urbana. Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos dentro de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados en la definición de Uso de Equipamiento por constituirse en soporte de actividades de uso público o colectivo de interés público general por su relevancia dentro de su subistema correspondiente. Sus condiciones de uso y de edificación serán las definidas para cada uso de los pormenorizados y para el global en estas Normas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que les sean de aplicación.
- c) El **Sistema General de Espacios Libres** incluye las plazas, zonas peatonales y zonas verdes dentro y en los alrededores de los núcleos habitados. Comprende las zonas verdes públicas o espacios libres de uso y dominio públicos específicamente destinados al esparcimiento de la generalidad de los ciudadanos.

6. La superposición de los ámbitos y de las determinaciones normativas anejas a los mismos para cada clase de suelo, dentro del régimen de concurrencia que se define en este título, precisa el contenido normal de la propiedad a los efectos contemplados en la legislación urbanística vigente.

**Artículo IV.1.4. Legislación concuente**

El aprovechamiento, que como contenido normal de la propiedad se define anteriormente, se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de las Normas Sectoriales vigentes y que puedan aparecer, y las normas procedimentales, según lo establecido en el Título II y en los títulos de la presente normativa referentes a la ordenación de los usos y la edificación, todo ello, dentro del marco del derecho urbanístico contenido en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al que se remite genéricamente, independientemente de las remisiones concretas que aparezcan en este texto.

**Artículo IV.1.5. Deberes Generales de los propietarios y promotores**

El ejercicio de los derechos que el presente Plan atribuye a los propietarios y promotores de suelo estará sujeto con carácter general al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Aprobación definitiva de los proyectos de normalización de fincas, reparcelación o compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) Cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que corresponda realizar con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo o convenio urbanístico que sea aplicable.
- c) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de actuación o a la parcela, según sea el caso.
- d) Utilización de los predios con sujeción al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cuantitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) Conservación de las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

d) El **Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos (o servicios técnicos)** comprende las instalaciones y redes que garantizan la cobertura adecuada de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua y de evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos. Comprende las instalaciones, centro de producción, almacenaje y distribución, etc., de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, foles como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos de media y alta tensión, gasoductos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, vertederos de residuos sólidos urbanos, telefonía, etc.

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafican específicamente en los planos de ordenación.

**Artículo IV.2.3. Régimen de los Sistemas Generales**

La definición y los criterios de inclusión en un subsistema de los que componen los Sistemas Generales se recogen en los capítulos siguientes de este apartado y el régimen de usos y edificación será el definido en los artículos referentes a las condiciones particulares de los usos definidos en las presentes Normas, así como en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

**Artículo IV.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o adscritos a dichas clases de suelo, formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad de gestión en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que, en su caso, les sean adjudicadas.

2. El Ayuntamiento se reserva el derecho de anticipar la obtención y urbanización de dichos sistemas generales cuando se considere necesario porque ello suponga una mejora justificada para el municipio, para lo que podrá emplear cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 142 de la Ley de Cantabria 2/2001. Asimismo, podrá establecer el Ayuntamiento el sistema de obtención por ocupación directa, con arreglo a lo previsto en el 133 y 134 de la Ley de Cantabria 2/2001

**Apartado 2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Artículo IV.2.5. Desarrollo por planeamiento de detalle**

1. El desarrollo de los sistemas generales podrá realizarse a través de Planes Especiales, excepto cuando el Plan General contenga todas las determinaciones necesarias para su obtención o estén incluidos o adscritos a unidades de gestión (a desarrollar mediante instrumentos de desarrollo y con instrumentos de equidistribución

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

de beneficios y cargas, cuando resulten necesarios) según establezca el propio Plan General o los que tengan lugar en su desarrollo.

2. Los sistemas generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables, a cuyos efectos el Ayuntamiento por el procedimiento detallado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística podrá delimitar las correspondientes unidades de actuación o, en su caso, actuaciones asistémicas, o modificará las delimitaciones previstas en el Plan, sin que ello suponga necesariamente la modificación de Plan General.

#### Apartado 3. OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

##### Artículo IV.2.6. Procedimiento General

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan a través de la resolución de los correspondientes procedimientos de ocupación directa, expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La definición de los sistemas generales se fundamenta en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina. En virtud del Plan, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

##### Artículo IV.2.7. Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbanizable

1. Los sistemas generales existentes ubicados en suelo de propiedad privada cuyo uso actual coincida con el previsto por el Plan transmitirán la titularidad del dominio al Ayuntamiento, salvo señalamiento en contrario del Plan o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia del mismo.

2. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de los correspondientes actos administrativos de cesión o títulos de reparcelación, compensación u ocupación directa cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevían como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos.

##### Artículo IV.2.8. Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de los ámbitos

1. Los sistemas generales definidos en el Plan General como actuaciones aisladas y que sean necesarios para que los sectores a los que sirven puedan materializar la conexión efectiva a los sistemas generales existentes podrán ser obtenidos y urbanizados por el Ayuntamiento a cargo del sector.

A tal efecto el Ayuntamiento podrá optar por la vía de la expropiación o bien podrán incluirse los terrenos en los correspondientes sectores, en cuyas unidades de actuación se efectuará la compensación de los derechos privados afectados. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en los artículos 133 y 134 o 142 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Para su obtención el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa y la expropiación forzosa de los derechos privados, con la consiguiente subrogación de derechos en la correspondiente unidad de compensación o reparcelación, o por la cesión gratuita derivada de la ejecución del correspondiente sector.

##### Artículo IV.2.9. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública

El Plan General lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme a lo previsto por la legislación urbanística de aplicación en materia de expropiaciones.

A este respecto los proyectos que desarrollen las propuestas de infraestructuras previstas en el Plan General establecerán de forma concreta los suelos necesarios para el desarrollo de las mismas.

#### Apartado 4. EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

##### Artículo IV.2.10. Ejecución Material de los Sistemas Generales

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales, excluidos los conceptos a los que se refiere el artículo 128 de la Ley de Cantabria 2/2001, serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, participando los particulares en la parte que les corresponda en virtud de lo que establezca el Plan General y la legislación.
- Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en su defecto, según se determine en los correspondientes Planes Parciales.

### Capítulo IV.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Apartado 1. RÉGIMEN GENERAL

##### Artículo IV.3.1. Categorización del Suelo Rústico

1. El Suelo Rústico quedará sujeto al régimen previsto al efecto en la Ley de Cantabria 2/2001 (sección tercera del capítulo II del título segundo), donde se delimitan los derechos de los propietarios, así como la competencia y procedimiento para autorizar los usos y las construcciones posibles, serán conformes con las determinaciones del planeamiento territorial de aplicación y la legislación sectorial, además de las que en su desarrollo establezca el Plan General, o las definidas en razón a los valores paisajísticos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, así como por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales acreditados que puedan afectar a la seguridad de las personas o integridad de los bienes y derechos. Deberá estarse a todo lo dispuesto por el planeamiento territorial de aplicación, en especial a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2004 y lo que indiquen las Normas Urbanísticas Regionales y el Plan Regional de Ordenación del Territorio.

2. El Suelo Rústico de Afaz de Lloreda se divide en las siguientes categorías:

Suelo Rústico de **Especial Protección**:

- del Litoral (**REL**)
- de Ribera (**REB**)
- del Monte La Barbecha (**REB**)
- de Bosques de Interés (**REBI**)
- Forestal (**REF**)
- de Prados de Monte y Pastizales (**REPM**)
- de Prados de Mies (**REMI**)
- de Infraestructuras (**REI**)

Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**:

- de Uso Común (**ROUC**)

3. A las categorías anteriores se le superponen las limitaciones de los **condicionantes de actuación superpuestos** desarrollados en el Capítulo IV.4, que son independientes de la clasificación y categorización del suelo.

##### Artículo IV.3.2. Mecanismos de Regulación de Usos del Suelo Rústico

1. La regulación contenida en el presente título afecta exclusivamente al otorgamiento de la licencia municipal. Para la obtención del informe previo previsto en el Artículo 115 de la Ley de Cantabria 2/2001 y para la obtención de la autorización previa prevista en el Artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2004, las construcciones, instalaciones, actividades y usos habrán de encontrarse en alguna de las situaciones o cumplir

los requisitos previstos en el artículo 112.2 en el caso del Suelo Rústico de **Especial Protección** y 113.2 en el caso del Suelo Rústico de **Protección Ordinaria**, ambos de la Ley de Cantabria 2/2001, y cumplir las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral en los suelos integrados en el Área de Protección.

El cumplimiento de dichos requisitos debe ser apreciado por el órgano competente del Gobierno de Cantabria como requisito previo, siendo vinculante la denegación de dicha autorización para el Ayuntamiento, pero pudiéndose denegar la licencia en caso de otorgarse la autorización por el Gobierno y no cumplirse los requisitos que este Plan regula para obtenerla.

2. Los usos definidos en el presente título se tutelan mediante la regulación de los usos del suelo y actividades, existentes o potenciales, que deban ser propiciados, o simplemente admitidos, en cada categoría de ordenación.

- Se consideran **propiciados** los usos que puedan influir positivamente en la consecución de los objetivos pretendidos en la categoría de ordenación asignada.
- Se consideran **admisibles** los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, pudiendo estar condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado. Estos usos tienen carácter excepcional y basado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en la categoría correspondiente. Serán actos sometidos a autorización o licencia, según lo dispuesto en el Capítulo II.2.
- Los usos no incluidos entre los propiciados y admisibles integran los denominados usos **prohibidos**, independientemente de que no se señalen de forma específica, por considerarse que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

2. La realización de **edificaciones y construcciones** podrá llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística, el planeamiento territorial y la legislación sectorial de aplicación, así como las disposiciones del presente Plan General para las diversas categorías de suelo rústico, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001 y, en su caso, con la presentación de la documentación que al efecto especifique el Gobierno Regional.

3. Las determinaciones establecidas por el PCOU únicamente serán de aplicación en terrenos forestales o con la condición de **monte** establecida en el artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes cuando no contradigan dicha legislación forestal, ni supongan una invasión de las competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria (ordenación y aprovechamientos forestales, aprobación de los PORF, cambio de uso forestal, organización de la defensa contra incendios forestales y gestión de la sanidad forestal). La planificación de los terrenos forestales, en cualquier caso, debe hacerse acorde a los instrumentos

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

de planificación forestal contemplados por la Ley de Montes en su artículo 33, que deberán ser elaborados a instancia del titular del monte, y siendo aprobados por el Órgano Forestal.

4. Conforme establece la Ley de Cantabria 2/2004, para todo el municipio, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas **explotaciones forestales intensivas** a una distancia inferior de 50 metros de núcleos de población. Asimismo, todos los usos y actuaciones en el medio rural estarán a las prohibiciones y limitaciones expresas del Anexo V del Decreto 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Incendios Forestales (**Infocant**), instrumento sectorial que tiene como principales objetivos analizar el riesgo de incendios forestales que existe en Cantabria, determinar el alcance de los mismos y establecer la organización y los procedimientos de actuación y utilización de medios y recursos necesarios para hacer frente a una situación de emergencia ocasionada por un incendio forestal. El municipio de Alfoz de Lloreda está encuadrado en la Comarca Forestal 13, con un índice de riesgo (IR) de 2, por lo que el riesgo es Moderado. Del mismo modo, los riesgos de combustibilidad y propagación son externos en las zonas más forestadas.

5. En lo que se refiere a la autorización de la construcción de **viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural**, el Plan General renuncia expresamente a la regulación específica de las previsiones edificatorias aludidas en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001, por lo que las mismas se podrán autorizar en los ámbitos que establece la DT 9ª 2 b) y conforme a las reglas definidas en la DT 9ª 3, todo ello sin perjuicio de la eventual aprobación de los Planes Especiales que se habilitan en la Disposición Adicional Quinta de la referida Ley, y todo ello de conformidad con lo que establezca la Ley de Cantabria 2/2004.

#### Artículo IV.3.3. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico

Para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan en el Suelo Rústico, además de las actuaciones aisladas, podrán redactarse **Planes Especiales** en las condiciones que a continuación se especifican.

- Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales en Suelo Rústico, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de este Plan respecto a cada categoría de suelo.
- Los distintos tipos de Suelo Rústico admiten el desarrollo de Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su protección específica. Los Planes Especiales podrán regular las condiciones de los usos admisibles que se autorizan por el Plan.
- En consonancia con la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, podrán desarrollarse Planes Especiales en el Suelo Rústico. Los ámbitos definidos en el plano o.5.2 disponen de un carácter meramente indicativo y carecen de vinculación alguna, por lo que quedan las delimitaciones de los mismos supeditadas a las futuras decisiones que se realicen dentro de los límites que al respecto establezca el órgano ambiental y el resto de organismos sectoriales con competencias que se vean afectadas por su planteamiento.

#### Líneas de tendido aéreo

Incluye el tendido de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras de distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

#### Líneas subterráneas

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

#### Instalaciones y servicios técnicos de carácter no línea

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: depósitos de agua, estaciones depuradoras, equipos de bombeo, torres, subestaciones, plantas de generación de energía, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

#### Artículo IV.3.7. Definición de Usos de Interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legalmente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes:

- Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieren emplazarse en el medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieren emplazarse en esta clase de suelo.

#### Edificaciones de interés público y social

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social.

#### Artículo IV.3.8. Definición de Usos relativos al ocio y esparcimiento

##### Recreo extensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudocautelosa, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como

Conforme establece la Memoria Ambiental, los Planes Especiales de desarrollo de vivienda unifamiliar aislada deberán incluir medidas de integración paisajística específicas al objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación relevante del terreno. Dichas recomendaciones contendrán expresamente la ejecución de las indicaciones contempladas en el Art. 114 de la Ley 2/2001, tratando los siguientes aspectos:

- Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas. Que armonizarán con el entorno siendo coherentes con la arquitectura propia del núcleo.
- Características formales, constructivas y estéticas de los volúmenes, ceramietos y otros elementos de urbanización, con especial referencia a la preservación del arbolado existente y al empleo de vegetación autóctona en los ceramietos perimetrales.
- Deberá procurarse la conexión sostenida a las infraestructuras existentes en el municipio.

## Apartado 2. DEFINICIÓN DE USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO

### Artículo IV.3.4. Definición de Usos propios del Suelo Rústico

Los tipos de usos regulados en Suelo Rústico por este Plan atienden a las definiciones establecidas en los puntos recogidos a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Usos expresadas en el título quinto de la presente normativa, cuando sean de aplicación.

### Artículo IV.3.5. Definición de Usos relativos a la protección ambiental

#### Protección estética

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico-cultural.

#### Conservación activa

Continuidad del uso actual, mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.

#### Mejora ambiental

Tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación pirigénica o a estados de equilibrio más evolucionados ecológicamente, como pueden ser: podas selectivas, claras autorizadas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, operaciones fitosanitarias, plantación o siembra de especies arbóreas seleccionadas por criterios ecológico-paisajístico, etc.

### Artículo IV.3.6. Definición de Usos relativos a infraestructuras

#### Vías de transporte

Incluye las carreteras, junto con sus instalaciones complementarias, así como otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presuman cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se distinguen:

- El excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza.
- Los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.

#### Recreo intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeletas y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.

#### Actividades cinegéticas y piscícolas

Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

#### Equipamientos de turismo

Entornos debidamente delimitados, dotados y acondicionados para su ocupación temporal por campistas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o turísticos utilizando como residencia albergues móviles: tiendas de campaña, caravanas u otros similares de fácil transporte.

#### Infraestructura de ocio y tiempo libre

Determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como es el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, los campos de golf, etc.

### Artículo IV.3.9. Definición de Usos relativos a la explotación de recursos primarios

#### Agricultura

Actividades relacionadas con la obtención de cultivos, que incluyen: las labores de preparación de la tierra, cuidados y tratamientos fitosanitarios, recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo. Podrán incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de infraestructuras al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura y asimilables.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Invernaderos

Instalaciones permanentes, de estructura ligera, fácilmente desmontables y con cubierta translúcida, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo del cultivo de especies vegetales o asimilables.

Ganadería extensiva

Explotaciones en las que el ganado se cria fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas.

Se incluyen las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de pastizales, tanto si éste se realiza 'a diente' como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección. Incluye también infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo, tales como cercados, bordas y abrevaderos. Podrá incluir naves abiertas para el refugio del ganado.

Explotación agropecuaria

Todas aquellas construcciones destinadas a:

- Aprovechamientos ganaderos intensivos, dedicados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente, sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos.
- Se entenderá por explotación ganadera aquellas instalaciones y bienes organizados por su titular para la producción de ganado y prestación de servicios ganaderos para el mercado, excluidos los zoológicos, las explotaciones domésticas y los mataderos.
- Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- Industrias y almacenes en el medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

Sitios arqueológicos tradicionales

Actividades relacionadas con los aprovechamientos de madera y leña, el pastoreo extensivo y asimilables, con una intensidad que permita mantener las áreas de campeo y evitar la invasión del material sin llegar a generar una sobreexplotación de los pastos.

El desarrollo de estas actividades podrá incluir pequeñas obras de infraestructura e instalaciones tales como bordas, abrevaderos, cerramientos, etc. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje circundante. También se permite la construcción de pequeñas estructuras para la recogida de aguas pluviales, siempre y cuando estén integradas en el paisaje y no alteren de forma significativa el régimen de recarga del acuífero. Se incluyen en esta categoría las actividades tradicionales que requieran de pequeñas infraestructuras, como son la apicultura, helicultura, etc.

Establecimiento de restauración

Edificación destinada a la restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Actividades de ocio y turismo rural

Se entiende por actividades de ocio aquellas derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hallen asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el thermalismo y los deportes que requieren superficies medias o grandes, tales como el golf o la equitación.

Se entiende por turismo rural el que se lleva a cabo sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria. Se consideran así las que, de entre las que se definen en la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo, se corresponden con los alojamientos en el medio rural englobándose bajo las modalidades asimilables a las de alojamiento y oferta de servicios del denominado turismo rural y activo, tal y como, se definen en el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

- Palacios y Casos canábicos
- Posadas de Cantabria
- Casas de labranza
- Viviendas rurales
- Albergues turísticos
- Empresas de turismo activo, o asimilables

Las construcciones y usos turísticos que soliciten autorización en el medio rural deberán contar con informe favorable del órgano competente en materia de turismo en relación al cumplimiento y adecuación a la normativa sectorial vigente.

Talleres artesanales

De acuerdo con la definición que se establece en el Real Decreto 1520/1982, de 18 de junio, sobre Ordenación y Regulación de la Artesanía, se consideran como tales las instalaciones que alberguen usos destinados a la "producción, transformación y reparación de bienes, o prestación de servicios, realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado, que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series".

Forestal

Todo aquello relativo a los montes, conforme lo regula la legislación específica, comprendiendo actividades relacionadas con el aprovechamiento del suelo del monte, ya se trate de productos maderables o no. Incluye las infraestructuras e instalaciones ligadas a la vigilancia, aprovechamiento y gestión de los recursos forestales. Se incluyen en esta definición las industrias forestales de primera transformación de los productos forestales (secaderos, senerías, etc.), que se someterán a las limitaciones específicas del uso de industria.

Explotación extractiva

Actividades relacionadas con la minería y el aprovechamiento de los recursos minerales, tanto en explotaciones subterráneas como a cielo abierto. Se incluyen las operaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas y comprenden, además, las construcciones e instalaciones necesarias para la explotación de la riqueza natural, las de los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento, en las condiciones que establezca la autoridad ambiental y sectorial.

Artículo IV.3.10. Definición de otros usos admisibles en Suelo Rústico

Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación

Directamente vinculadas con los valores ecológicos, paisajísticos y culturales de la zona en que se implanten, incluyendo equipamientos tales como centros de interpretación o de recuperación de fauna silvestre y similares. Cuando estos equipamientos estén regulados mediante Plan Especial, no se permitirá su ejecución hasta que dicho Plan esté aprobado.

Vivienda en suelo rústico

Edificaciones o conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial. Se distinguen los siguientes subgrupos:

- Vivienda vinculada. La así definida en el artículo 126.1 del Decreto de Cantabria 65/2010.
- Vivienda asociada a un uso permitido de interés público o social, considerada como uso complementario del principal.
- Vivienda no vinculada. La que no cumple con la definiciones anteriores, incluyendo la que es propia de las formas tradicionales de asentamiento rural que se admiten en los crecimientos apoyados en los núcleos preexistentes.

Alojamiento turístico

Establecimientos hosteleros conforme al artículo 15.1 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Dicha norma divide las actividades artesanas en artística, productora de bienes de consumo y complementaria de la industria y la agricultura y de servicios.

Instalaciones de uso cultural

Comprenden todas aquellas necesarias para el desarrollo de actividades que, satisfaciendo las necesidades básicas de la población, sirven para proveer a los ciudadanos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación y enriquecimiento cultural (actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc.), tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.).

Industria (en SO)

Comprende actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las industrias agrarias que pueden incluir primeras transformaciones o comercialización de los productos propios del medio rural. Comprende también los usos industriales, vinculados al sector primario, en los que, por razones de interés público, o por las características del proceso productivo, o por las de los materiales utilizados, resulta adecuado el emplazamiento lejos del medio urbano, con las condiciones que resulten de aplicación en cada caso.

Depósito de bienes

Instalación de eliminación de residuos inertes, excluidos aquellos considerados tóxicos, los peligrosos, e incluso los impregnados con cualquier sustancia peligrosa (pintura, disolvente, detergente, aceite, grasas, lodos, etc.), mediante su depósito subterráneo o en la superficie, debidamente autorizada por el órgano ambiental competente.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Apartado 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

##### Artículo IV.3.11. Usos admisibles con carácter general

1. Con carácter general, son usos permitidos los de protección, restauración y utilización del dominio público que sean admitidos por la legislación sectorial correspondiente. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes, las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del PGOI, las de recuperación ambiental y restauración y regeneración del medio natural de conformidad con su propia naturaleza, así como las actuaciones tendientes a la prevención de riesgos.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 112 y 113), así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas, de acuerdo con el alcance que establecen los artículos 127 a 129 del Decreto de Cantabria 65/2010.

Los usos definidos como "relativos a infraestructuras" serán admitidos con carácter general cuando goocen de la consideración de Utilidad Pública o de un interés público o social reconocido, pudiendo estar avalados por un Plan Especial de Infraestructuras.

- Los usos declarados de utilidad pública o interés social, que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, todo ello conforme se define en el artículo 130 del Decreto de Cantabria 65/2010
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter del área donde se ubiquen, y sin ningún tipo de infraestructura o construcción asociada. Las edificaciones vinculadas a este uso deberán contar con el aval de un Plan Especial.
- El recreo extensivo en todas las categorías de suelo rústico, salvo limitaciones sectoriales (canchales, montes, cauces...), o porque así quede contemplado en la redacción de un Plan Especial, por motivos de protección estricta.
- Con carácter general, siempre que sea compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, se admiten las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma planteadas en edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General para ser destinadas al uso residencial, cultural, actividades artesanales, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. El aumento de volumen será posible en elementos integrados en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Municipio de Alfoz de Loreda (CER).

4. Los eventuales Planes Especiales destinados al desarrollo de la red rural tendrán las siguientes contenidos:

- Inventario de los caminos rurales públicos o privados, con integración de las vías pecuarias.
- Estructura actual y propuesta de la red de caminos rurales, con previsiones, en los casos en que resulte procedente, en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados.
- Previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo en las márgenes, señalización, etc.

##### Artículo IV.3.13. Condiciones de las parcelas en suelo rústico

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a la mínima establecida en el Capítulo II.2.Apartado 7.

2. Sólo serán edificables en suelo rústico aquellas parcelas que cumplan los requisitos de superficie que se establecen en función del uso, o aquellas superiores a la mínima a efectos de edificación exigida en la presente normativa. Tampoco se considerarán aptas para ser edificadas las parcelas que no cuenten con acceso público desde un espacio público.

3. No estarán obligadas a satisfacer las dimensiones mínimas señaladas con carácter general las parcelas en las que admitan construcciones, instalaciones, actividades y usos de los definidos en el Artículo IV.3.11.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que esté íntegramente clasificada como suelo rústico, no afectada por declaración de utilidad pública, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, ni las incluidas en los sistemas generales.

5. Los usos autorizables, cierres, accesos, así como las distancias a las que se constituye la línea límite de edificación con las infraestructuras de la red autonómica se establecen, de acuerdo con la legislación aplicable, en base a las condicionantes que se expresan en el Capítulo IV.4.

##### Artículo IV.3.14. Cercamientos de parcela en suelo rústico

1. Se deberán conservar los cercamientos tradicionales de mampostería y los setos vivos. Los nuevos cercamientos se realizarán mediante muros de piedra, setos vivos de especies autóctonas, vallas de madera o estacados con alambre liso, prohibiéndose expresamente el uso del alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de producir daños, así como los construidos con bloques de cemento prefabricado visto o similar. No obstante, de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Montes del Gobierno de

En el Área de Protección del PCL son autorizables obras de rehabilitación, renovación y reforma y cambios de uso para fines dotacionales públicos o de restauración de edificaciones incluidas en el CEP, siempre que ello no suponga el aumento de volumen.

En la categoría de Protección Ecológica, se admiten además cambios de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones incluidas en el CEP.

En la categoría de PL se admite además la rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural, de edificaciones incluidas en el CEP.

En las edificaciones no incluidas en el CEP y no declaradas fuera de ordenación se admiten obras de rehabilitación sin incremento de volumen, ni alteración de sus caracteres tipológicos, salvo en la categoría de PC.

- Siempre que el planeamiento sectorial y territorial lo permitan, se admiten usos de equipamientos y espacios libres en los que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural. Su implantación podrá estar avalada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividad es compatible con medio rural y el planeamiento territorial.

3. Se exigirá la concentración de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal en aquellos entornos concretos en donde ya existan, siempre que esta posibilidad sea técnicamente viable.

4. Se consideran compatibles con los usos admisibles en todas las categorías las actividades cinegéticas desarrolladas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

##### Artículo IV.3.12. Caminos rurales

1. La red de caminos rurales, con independencia de su jerarquía, queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. El uso de los mismos queda supeditado a las condiciones que al respecto se establecen en las regulaciones del uso específico por las presentes normas (Artículo V.3.53).

2. En los planos de ordenación del Plan quedan expresados los referidos vias, a reserva del resultado de los instrumentos que en desarrollo del plan general sean promovidos para la mejora de la red de caminos rurales, con objeto de mejorar su funcionalidad y de favorecer el contacto de las personas con el entorno natural, facilitando el acceso a los elementos relevantes del territorio y la práctica del senderismo y otras actividades recreativas de esta índole, o con otros fines.

3. Las alineaciones de vial o exteriores, en ausencia de su delimitación gráfica concreta en los planos de ordenación, son las que se deducen de las secciones tipo y de lo previsto al efecto en el Artículo IV.3.14.

Cantabria, los cercamientos asociados a la gestión forestal ubicados en terrenos de naturaleza forestal (ámbito en el que es de aplicación la Ley de Montes) serán acordes con su naturaleza (Artículo IV.4.16).

2. Salvo que en aplicación de la legislación sectorial resulte exigible una distancia superior, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo rústico confrontando con las vías públicas y caminos, se separarán al menos **4 metros del eje de la vía y 1 metro del borde exterior de su calzada**, todo ello con independencia de las características de la sección que se establezca.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos, así como aquellos cierres ornamentales o singulares de reconocido valor que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea preferible mantener en su situación original.

3. Las fincas rústicas podrán delimitarse con elementos vegetales o con elementos artificiales, siempre que éstos últimos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de **1,30 metros** de altura, medidos desde la rasante del terreno, ni superen el **metro ochenta**. Aquellos cuyos linderos sean fincas particulares podrán exceder dicha altura en los casos excepcionales de terrenos con pendientes superiores al 10%, en los que se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de **2,50 metros**.

4. Los cercamientos deben cumplir las condiciones de integración establecidas en el Artículo V.1.54, admitiéndose excepciones en el caso de repoblaciones forestales, en las que el cierre puede ser de alambre de espino o similar.

5. Podrá denegarse la licencia para el cercamiento de fincas rústicas cuando por las características del cierre proyectado, o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, así como por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta, o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística legal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

##### Artículo IV.3.15. Invernaderos

1. Los invernaderos serán de cercamientos transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes, quedando destinados a la protección de cultivos situados o similares, por lo que no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero manteniendo la separación a linderos de dos metros en el caso de una única nave y de 5 metros en otros casos, no pudiendo superar la ocupación máxima del 70 por ciento de la superficie de la parcela, ni la altura máxima de una planta o 5 metros.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

2. En los invernaderos no se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros, en los que se admite la venta de semillas, abonos, fieras y plantas, prohibiéndose la de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10 por ciento de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

3. Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima de estas normas. Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos, o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

**Artículo IV.3.16. Aperos de labranza**

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable y siempre que lo permita la legislación sectorial y el planeamiento territorial (no siendo admitidas en la categoría de Protección Ecológica del POU), en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en suelo que no esté protegido por sus valores ecológicos o paisajísticos, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con las condiciones que establece el artículo 115.4 c) de la Ley de Cantabria 2/2001, sin que su altura pueda sobrepasar los 2,5 metros.

2. En dichas construcciones no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas, salvo huecos de ventilación, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de parches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

**Artículo IV.3.17. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico**

1. Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.3.11, únicamente se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos permitidos en aquellas categorías del Suelo Rústico en las que expresamente se contemple dicha posibilidad, por lo que dichas edificaciones se desarrollarán con sujeción a las disposiciones de aplicación por razón de la actividad y a las condiciones generales de estas normas, que en cualquier caso pueden verse complementadas con las particulares desarrolladas en los apartados que regulan cada categoría de protección.

6. Las construcciones residenciales en el medio rural podrán contar con conexión con las **redes municipales de servicios o disponer de sistemas alternativos** de abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales y energía eléctrica, debidamente legalizados y conforme a las siguientes condiciones:

- a) **Abastecimiento de aguas.**  
Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por la legislación.
- b) **Eliminación de aguas residuales.**
  - La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las construcciones aisladas que se localicen fuera de núcleos de población y no tengan posibilidad de acceder a la red municipal por encontrarse a más de 100 metros de la misma.
  - La implantación de fosas sépticas exigirá la previa justificación de la ausencia de riesgo de contaminación y, en cualquier caso, cumplirá lo establecido en la normativa sectorial vigente al respecto.
  - La implantación de este u otro sistema individual de depuración deberá estar expresamente autorizada por el Organismo de cuenca.
- c) **Acometida eléctrica**
  - Se realizará soportada en el interior de la parcela y conforme establece el Reglamento aplicable.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirven, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la autorización. Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

7. Los **parámetros que regulan la edificación** en suelo rústico, en ausencia de limitación específica de cada categoría o de regulación concreta de cada uso, son los siguientes:

- a) Los edificios tendrán un carácter general un **retanqueo o las linderos y alineaciones exteriores** o de **vial de 5 metros**, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.
- b) La **altura de la edificación** será adecuada a su entorno, con un máximo de **2 plantas y 7 metros** en edificios destinados a vivienda y 8 metros en edificios destinados a otros usos, salvo que por razón de la actividad se requiera una mayor altura por necesidades funcionales justificadas.
- c) Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos que asignen una ocupación mayor en función del concreto uso que se pretenda, la **superficie construida se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela**. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la

2. Además de las limitaciones del artículo 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, prevalecerán las determinaciones contenidas en el planeamiento territorial de aplicación, así como las regulaciones concretas derivadas de la legislación sectorial.

3. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, siendo de aplicación en todos los casos en los que no se indiquen otras condiciones más restrictivas, que en cualquier caso son complementarias de las expresadas en el Título V de la presente Normativa.

4. En todo caso, deberá justificarse la idoneidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño, pudiendo el Ayuntamiento exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje. Sin perjuicio de lo establecido para edificios residenciales, las edificaciones en Suelo Rústico cumplirán las siguientes **condiciones generales**:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisoria de las cuencas visuales.
- b) Los tipos, formas, proporciones, composición, soluciones constructivas, materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuados a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúan, debiendo estarse a lo previsto en el Capítulo V.1 Sección 3.
- c) Las construcciones han de realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado a través de la red de caminos del municipio.

5. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el Suelo Rústico deberá incorporar las medidas necesarias para garantizar la **protección de la red hídrica superficial y de los acuíferos**, sometiéndose en todo caso a la normativa de Aguas y al Plan Hidrológico aplicable:

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de cuenca. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido de dicho Organismo.
- En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico aplicable, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Se prohíbe cualquier actividad susceptible de provocar contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geomínero de España (I.T.G.E.) si este se considerara necesario.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables.

adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

- d) Como excepción, las **edificaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación**, serán exentas, sin medianerías, no limitándose la edificabilidad ni la ocupación máxima, limitándose la altura, que se fija en 4,50 metros de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido, que se fija en 150 m<sup>2</sup> y retanqueos entre edificaciones y linderos de 5 metros.
- e) En todo caso serán de aplicación las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuya satisfacción se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización.

8. Los elementos incluidos en cualquiera de los **Catálogos** se someterán a las condiciones específicas de su concreto régimen.

**Artículo IV.3.18. Condiciones específicas de las explotaciones agropecuarias**

1. Cabrá la posibilidad de implantar construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias en aquellas categorías que así se admita, siempre que se disponga, al menos, de la parcela mínima conforme al Artículo III.2.37, que podrá alcanzarse vinculando terrenos afectos a la explotación cuando se encuentren en un entorno razonablemente próximo y así se haga constar en el Registro de la Propiedad.

Las construcciones permanentes vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán ocupar hasta un **25 por ciento de la superficie de la parcela** y con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de 8 metros, medidos en el punto más alto. La altura máxima podrá incrementarse en aquellas edificaciones de única planta y en los casos en que se justifique técnicamente que es indispensable para el correcto funcionamiento de la explotación, el sistema de producción y/o las instalaciones precisas. En cualquier caso, el exceso de la altura no podrá incrementar en más de un 30 % la altura máxima fijada, afectando exclusivamente a la parte cuya necesidad funcional se acredite.

2. Las instalaciones agropecuarias, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa sectorial higiénico-sanitaria, de bienestar, protección y de bioseguridad que les sea de aplicación. En ausencia de una regulación específica o sectorial más limitativa, las edificaciones de las explotaciones ganaderas deberán mantener las distancias mínimas con respecto a elementos relevantes del territorio expresadas a continuación:

|  | distancia mínima (metros)                                     |
|--|---|
| a) núcleos de población de más de 100 habitantes | 250   |
| b) cienes de parcela                             | 10 a linderos de las parcelas de otros propietarios           |
| c) vial  | 15 al eje de la vía de camino público                         |
| d) cauces de agua, techos de lagos o embalses    | 20, sin perjuicio de las competencias del organismo de cuenca |

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

|  | diferencia mínima (metros)   |
|--|--|
| a captaciones de agua para abastecimiento a poblaciones o mancomunidades | 250, salvo que informes técnicos acreditados justifiquen una menor |
| a zonas de baño reconocidas  | 200  |
| a alojamientos turísticos o establecimientos de restauración             | 100  |
| a industrias alimentarias ajenas a la explotación                        | 250  |

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto más próximo de la instalación ganadera hasta las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y de los núcleos rurales o tradicionales existentes. En estos dos últimos casos, la limitación se reduce a 100 metros, excepto para las explotaciones de cerdos, conejos y gallinas.

3. Los vallados de las superficies que acogen explotaciones agropecuarias o ganaderas deberán ser semitransparentes o mixtos, recomendándose la utilización de elementos vegetales para cubrir los vallados.

4. La explotación deberá contar con suministro de agua apta para el consumo de los animales y para otros usos de la explotación (limpieza, ascos, etc.). Para paliar posibles cortes de suministro, la explotación deberá contar con una capacidad de almacenaje de agua igual o superior al consumo medio estimado en un periodo de tres días o sistema alternativo.

5. Las explotaciones deberán contar con una instalación de saneamiento que recoja las aguas residuales procedentes de ascos y de la limpieza de aquellas dependencias no destinados al alojamiento de los animales y, en su caso, del agua de lluvia.

6. Si la explotación ganadera contara con suministro de energía eléctrica, éste deberá tener la potencia suficiente para el correcto funcionamiento de los elementos eléctricos de los que disponga.

#### 7. Instalaciones para la gestión de estiércoles.

Toda explotación ganadera dispondrá de un sistema de gestión de sus estiércoles (sólidos o líquidos) que se incluirá en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. Los estercoleros o fosa de purines deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La capacidad de los depósitos de almacenamiento de purines o estiércoles sólidos de las nuevas instalaciones deberá ser superior en un 10 % a las necesidades estimadas.
- Para evitar posibles escorrentías o desbordamientos, el almacenamiento de los estiércoles o purines deberá respetar un volumen de resguardo de, al menos, el 10 % de la capacidad total del estercolero o de la fosa de almacenamiento.
- Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.

#### Artículo IV.3.20. Campamentos de turismo

1. La implantación de campamentos de turismo es admisible dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 112 y 113). La autorización exigirá una parcela mínima de más de 10.000 y de no más de 100.000 metros cuadrados, con acceso situado a menos de 100 metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este plan general. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno. La implantación de un campamento de turismo requerirá de la tramitación de un Plan Especial de los definidos en el Artículo IV.3.3.

2. Los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas medidas sean impuestas en la legislación sectorial (Decretos de Cantabria 23/1986 y 40/1993), no admitiéndose la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

- En aquellos terrenos o lugares que no sea posible, por exigencia de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales, o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias, así como en los terrenos susceptibles de poder ser inundados, o que, por cualquier causa acreditada, resulten peligrosos.
- En un radio inferior a 150 metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de 300 metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de 1.000 metros como mínimo.
- En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- En terrenos situados a menos de 500 metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas específicamente declaradas por este plan general protegidas por exigencia de protección del patrimonio cultural.
- Los situados a una distancia inferior a 500 metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.
- En terrenos por los que discurren líneas aéreas de alta tensión, excepto en el caso de que la línea sea de tensión inferior a 30 KV, la altura de la línea sea superior a 7 metros, en las condiciones más desfavorables y que se establezca una zona de prohibición de uso bajo la proyección de la línea, de 5 metros a cada lado de los conductores externos, estableciendo un balizamiento mediante valla, mojones o cualquier procedimiento que impida efectivamente el acceso de vehículos a la zona de prohibición de uso, en la que tampoco se permitirá el montaje de tiendas, caravanas u otras formas de alojamiento. En cualquier caso, los apoyos ubicados en el interior del recinto dispondrán de anillo de tierra con resistencia óhmica correspondiente a zonas transitadas y estarán cercados con valla de 2 metros de altura situada a 2 metros como mínimo del exterior del apoyo.
- Los situados a una distancia inferior a 50 metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por

- En el caso de utilizar sistemas con estiércoles líquidos (purines), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger los purines que se produzcan durante 90 días. En el caso de instalaciones con fosas interiores, podrá computarse la capacidad de estas fosas como parte integrante del sistema de almacenamiento.
- Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías desde el exterior de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante. Su profundidad mínima será de 2 metros y la inclinación de los taludes nunca será inferior al 50 %.
- Será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de la explotación.

Cuando la gestión de los estiércoles sólidos de la explotación se realice por un gestor autorizado, acreditado mediante contrato, la capacidad del estercolero podrá reducirse hasta en un 50 %.

#### Artículo IV.3.19. Condiciones específicas del uso industrial en suelo rústico

1. Las construcciones industriales en el suelo rústico son admisibles dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículos 112 y 113). No podrán ocupar más del **20 por ciento de la parcela**, su altura máxima será de 2 plantas y 8 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción. En la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

- Mantendrán una distancia mínima de 20 metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación, conforme establece el artículo 35 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- Aquellas actividades que sean consideradas peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, con carácter general, duplicarán los parámetros anteriores, no pudiendo implantarse a una distancia menor de 2.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.
- No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 1.000 metros del núcleo de población agrupada más próximo, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su almacenamiento.

el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explotación.

3. La ocupación por el área de acampada no superará el 75 por ciento de la superficie de la instalación. El 25 por ciento restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinarán a razón de 3 personas por parcela o unidad de acampada. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 5 metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita a 25 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni 5 metros.

4. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darán lugar a la conceptualización del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística legal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

5. El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de 5 metros en doble dirección o de 3 metros si es de dirección única. Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a 5 metros en viales de doble sentido, ni a 3 en viales de sentido único.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Apartado 4. NORMAS PARA EL SREP DEL LITORAL (REL)

##### Artículo IV.3.21. Definición

Se trata de zonas de alto valor ecológico, cultural y paisajístico, diferenciadas por su relación con el mar, en las que se da la coexistencia de un ecosistema marino, con presencia de prados halófilos de alta productividad agroecológica según los planos de la ZAE y, en general, con multitud de elementos naturales singulares e insustituibles dentro del territorio municipal, que están incluidos en la categoría de Protección Litoral del POL.

##### Artículo IV.3.22. Condiciones de actuación

En estas áreas, las actuaciones posibles serán fundamentalmente aquéllas tendientes a la protección de los valores naturales, manteniendo su situación actual, y reduciendo al mínimo la intervención humana. Podrán implementarse actuaciones de protección y mejora, exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, Conservación de la Naturaleza y de la protección de la costa y del medio ambiente.

Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar la calidad del paisaje litoral, las comunidades vegetales más singulares y los puntos de interés científico y educativo.

##### Artículo IV.3.23. Régimen de usos

###### 1. Usos **a** propiciar

- a) Recreo extensivo.  
Excepcionalmente, se admite el recreo equipado en grado elemental.

###### 2. Usos **admisibles**

- a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección del POL.
- b) Ganadería extensiva.  
Se deberá mantener la vegetación propia de la orla litoral (brezal-argemol marítimo y pastizal halófilo), así como los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y similares.
- c) Las actividades de pesca, marisqueo y recogida tradicional de algas sin construcciones asociadas.
- d) Se admite el uso forestal en las plantaciones preexistentes, conforme exige la Dirección General de Montes, del Gobierno de Cantabria, sin permitirse las industrias forestales en suelos afectados por la categoría de PC y PE del POL.
- d)

###### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

#### Apartado 6. NORMAS PARA EL SREP DE RIBERAS (RER)

##### Artículo IV.3.27. Definición

Esta categoría comprende los cauces y riberas de los arroyos que fluyen por el término municipal, incluidos como mínimo sus bosques de ribera, exceptuando los tramos que discurren por el entramado urbano. Se incluye en esta categoría una franja de protección mínima de diez metros a ambos márgenes de los mismos a partir del calado de las máximas avenidas ordinarias. Así pues, incluyen el Dominio Público Hidráulico y su área de servidumbre, exceptuando los tramos que discurren por el entramado urbano.

Los usos de los terrenos incluidos dentro de estas categorías del suelo rústico deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de Aguas y del Dominio Público Hidráulico, así como a lo que se establece en el Capítulo IV.4.Apartado 4 y Capítulo IV.4.Apartado 9, sin perjuicio de lo previsto en el Capítulo VIII.1.Apartado 4.

##### Artículo IV.3.28. Condiciones de actuación

El criterio de actuación en el caso del entorno de los ríos y arroyos consistirá en favorecer la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, propiciando la regeneración y mejora de los bosques de ribera y minimizando los daños derivados de riesgos naturales.

De acuerdo con la normativa vigente, en la Zona de Servidumbre se deberá permitir el paso para distintos usos (vigilancia del cauce, prácticas de pesca, estudios, etc.), y no se podrán efectuar obras, edificaciones ni cercamientos de ningún tipo que no estén ligados a la utilización de las aguas (diques, molinos, piscifactorías o similares). En el resto de la zona de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por la normativa sectorial. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación, mientras que la modificación de las condiciones naturales de los cauces podrá llevarse a cabo únicamente previa autorización del Organismo de cuenca y tramitación de un Plan Especial en el que se espongan las razones de interés público que justifican la transformación y se analicen los impactos previsibles de la misma.

##### Artículo IV.3.29. Régimen de usos

###### 1. Usos **a** propiciar

- a) Las actuaciones de conservación activa y mejora ambiental de cauces, riberas y bandas de protección de ríos y arroyos, lo que incluye acciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes, y de restauración de los bosques de ribera, tanto con fines ecológicos como de disminución del riesgo de inundaciones.
- b) Obras de mejora de la red de drenaje, especialmente las desarrolladas al amparo de la Confederación Hidrográfica.

#### Apartado 5. NORMAS PARA EL SREP DEL MONTE LA BARBECHA (REB)

##### Artículo IV.3.24. Definición

Los valores primordiales en la protección de este espacio son ambientales y paisajísticos. Alberga buena parte de la sierra caliza de La Busta, en el límite Este de la Faja Mancomunada, y con ello, gran parte del patrimonio natural, cultural y arqueológico que en ella se encuentra. La delimitación se ha guiado mayoritariamente por los afloramientos de las calizas de montaña del carbonífero, con los ajustes a la realidad física y parcelaria. Esta categoría abarca un espacio único y coherente que se caracteriza por la singularidad del paisaje cástico, la dominancia de comunidades del prebrazal sapicadas de manchas de encinar y matazal esclerófilo, la presencia de una comunidad faunística con especies rupícolas y cavernícolas de interés, sin olvidar la abundancia de yacimientos arqueológicos.

##### Artículo IV.3.25. Condiciones de actuación

El principal criterio consiste en la conservación y protección de sus valores ecológicos, paisajísticos y culturales, manteniendo las actividades ganaderas tradicionales, siempre y cuando no supongan un menoscabo de los mismos. Las actuaciones de protección y mejora se realizarán bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, Conservación de la Naturaleza, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente. Las intervenciones permitidas serán exclusivamente las encaminadas a proteger y mejorar la calidad del paisaje cástico en el Monte La Barbecha, las cavidades y las zonas de nidificación de aves, biotopo de especies de interés y las comunidades vegetales más singulares de encinar y hayedo.

##### Artículo IV.3.26. Régimen de usos

###### 1. Usos **a** propiciar

- a) Recreo extensivo.  
Se admite el recreo equipado en grado elemental, no permitiéndose la instalación de elementos de equipamiento más que comporten construcciones o elementos que supongan riesgo de incendio.
- c) Silvopascicultura tradicional.
- d) Ganadería extensiva.
- e) Se admite el uso forestal en las plantaciones preexistentes, conforme exige la Dirección General de Montes del Gobierno de Cantabria, sin permitirse las industrias forestales en suelos afectados por la categoría de PE del POL.

###### 2. Usos **admisibles**

- a) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el área de Protección del POL.

###### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

###### 2. Usos **admisibles**

- a) Recreo extensivo.
- b) Recreo intensivo.  
Únicamente y de forma excepcional se permitirá el recreo equipado en las siguientes condiciones: en puntos específicos y previa autorización del Ayuntamiento y el Organismo de cuenca, se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares que impliquen pequeñas obras de acondicionamiento así como instalaciones transitorias, pero en ningún caso edificaciones permanentes diferentes a las que posteriormente se especifican.
- c) Agricultura.
- d) Ganadería extensiva.  
Se permiten los usos agrícolas y ganaderos, siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas, cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y respeten en general los valores ambientales de estas zonas.
- e) Forestal con la finalidad de la protección de los márgenes frente a avenidas, la minimización de la erosión de los cauces y riberas y el fomento de la biodiversidad y la restauración de los bosques de ribera, contando siempre con el informe favorable del organismo de cuenca.
- f) Se permiten las líneas subterráneas y las infraestructuras, edificaciones e instalaciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas siempre que no den lugar a efectos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas, la vegetación de los márgenes o la fauna acuática, y que no supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o de la morfología del cauce. Este tipo de obras deberán estar expresamente autorizadas por el Organismo de cuenca.
- g) La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

###### 3. Usos **prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

##### Artículo IV.3.30. Régimen de la edificación y de las obras

1. En principio esta categoría de suelo no es edificable, permitiendo solo obras relacionadas con la defensa de cauces, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.).

2. Condiciones específicas de los cienes. Los ciemes de las fincas que atraviesan la zona de servidumbre, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo IV.3.14, deberán permitir el paso de personas con los siguientes fines:

- Servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Salvamento de personas o bienes.
- Varado y amare de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Apartado 7. NORMAS PARA EL SREP DE BOSQUES DE INTERÉS (REBI)**

**Artículo IV.3.31. Definición**

Se incluyen en esta categoría manchas de vegetación autóctona (bosque mixto y encinar) inmersas en áreas más alteradas, tales como prados, plantaciones forestales o zonas urbanas. Estas manchas juegan un importante papel en el mantenimiento de las comunidades faunísticas rurales, además de contribuir a diversificar el paisaje.

**Artículo IV.3.32. Condiciones de actuación**

El principal criterio es la regeneración de las masas forestales autóctonas, y el mantenimiento de las masas existentes. Para ello podrán realizarse actuaciones vinculadas a la protección y mejora de la naturaleza, estas últimas exclusivamente donde se demuestre necesario, y realizadas bajo la tutela de las instituciones responsables de la Ordenación del Territorio, la Conservación de la Naturaleza, de la gestión de montes y de la protección del medio ambiente. Las intervenciones permitidas asegurarán la protección de las masas forestales y las comunidades faunísticas asociadas a las mismas.

En todo lo que se refiera a los **Montes de Utilidad Pública** se estará a lo que se establece en el Capítulo IV.4. Apartado 5.

**Artículo IV.3.33. Régimen de usos**

**1. Usos a propiciar**

- a) Recreo extensivo  
Únicamente en su modalidad de excursionismo y contemplación de la naturaleza.

**2. Usos admisibles**

- a) Recreo extensivo, en general.  
b) Agricultura, sin incluir instalaciones o construcciones en el Área de Protección del POL.  
c) Ganadería extensiva.  
d) Silvopascícola tradicional.  
e) Forestal.

Salvo las tendientes a la protección del monte o a la gestión forestal sostenible avalada por el órgano competente, no permiténdose las edificaciones vinculadas al uso forestal.

**3. Usos prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

**Apartado 9. NORMAS PARA EL SREP FORESTAL (REF)**

**Artículo IV.3.37. Definición**

Se incluyen en este área los terrenos ocupados por plantaciones forestales de especies maderables, además de algunos pequeños sectores enclavados en su interior, con uso actual ganadero, pero con posibilidades futuras de uso forestal. Estos terrenos tienen una clara vocación forestal, estando destinados al aprovechamiento sostenido de los recursos, garantizando en todo caso su conservación y mejora. Quedan integradas en esta categoría las masas forestales actualmente en estado de degradación, pero con posibilidades de mejora, recuperación y puesta en producción, así como formaciones de brezal-arzomal y pequeñas superficies de pastizal. Alfoz de Urdedo no es titular de Montes de Utilidad Pública, pero hasta el municipio se extienden Montes del Catálogo de Ruloba y Casar de Peñedo, que deben ser especialmente protegidos en atención a su carácter productivo y/o de maridat.

En la delimitación de esta categoría también se incluyen gran parte de los montes municipales mancomunados con los municipios de Udías, Ruloba y Comillas, actualmente poblados por el eucalipto. La designación de especial protección atiende al interés forestal dentro de la estructura industrial de la región a la que se alude en el artículo 109.1 b) de la Ley de Cantabria 2/2001.

**Artículo IV.3.38. Condiciones de actuación**

Se trata de favorecer en estas zonas el uso forestal del monte de una forma ordenada y asegurar la producción sostenida, conjugando la rentabilidad con la conservación y la mejora ambiental. En las áreas donde se abandonen estas actividades, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona siempre que no lo impida la Gestión Forestal Sostenible que plantee el Órgano Gestor que ostente las competencias legales para su ordenación.

En todo lo que se refiera a los **Montes de Utilidad Pública** se estará a lo que se establece en el Capítulo IV.4. Apartado 5.

**Artículo IV.3.39. Régimen de usos**

**1. Usos a propiciar**

- a) Forestal.  
Tendrá carácter prioritario el uso forestal, limitado por lo dispuesto en el planeamiento territorial (POL) relativo a la distancia que deben mantener las nuevas explotaciones forestales intensivas, que deben ubicarse a una distancia superior a 50 metros de los núcleos de población, así como por el Infocant. Se procurará la coexistencia con los usos ganaderos preexistentes, debiendo aplicarse una gestión que optimice la función de producción, a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal, tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de la planificación forestal del órgano competente, considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de

**Apartado 8. NORMAS PARA EL SREP DE PRADOS DE MONTE Y PASTIZALES (REPM)**

**Artículo IV.3.34. Definición**

Esta categoría engloba las superficies de prado, pastizal y monte bajo que cuentan con condiciones topográficas y locacionales que las hacen inadecuadas para el desarrollo urbanístico, además de disponer de un cierto valor agrológico que exige su protección. Incluye pequeñas masas forestales de repoblación que, por su escasa entidad y aislamiento, pueden no ser óptimas para una explotación forestal productiva.

**Artículo IV.3.35. Condiciones de actuación**

El principal criterio es el mantenimiento de los usos ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema rural. Se protegerán los setos vivos, los árboles aislados, los muros de piedra, los taludes y otros elementos similares que sirven de refugio a la fauna y contribuyen a diversificar el paisaje rural. En caso de abandono de las actividades agrícolas tradicionales, es esperable la regeneración de la vegetación autóctona.

**Artículo IV.3.36. Régimen de usos**

**1. Usos a propiciar**

- a) Agricultura y Ganadería extensiva.  
b) Silvopascícola tradicional.

**2. Usos admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades, excepto en el Área de Protección del POL si lleva construcciones asociadas, salvo que se trate de usos admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre (art. 24 POL).  
b) Instalaciones de ocio y tiempo libre en suelos no integrados en el Área de Protección del POL. Su implantación estará avalada por un Plan Especial específico para la implantación y serán admisibles dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículo 112).  
c) Invernaderos, salvo en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL. No podrán disponer de un uso comercial vinculado.  
d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada salvo en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.  
e) Forestal, sin que quepan las industrias forestales no vinculadas a la gestión forestal sostenible avalada por el órgano competente, inadmisibles en suelos afectados por la categoría de PE del POL.  
f) Depósito de fieras en suelos no integrados en el Área de Protección del POL. Cuando así lo determine el Plan Especial previsto en el PGOU.

**3. Usos prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social, sin despreciar los condicionantes ambientales.

En cuanto al uso ganadero, el aprovechamiento de pastos deberá llevarse a cabo de forma que se garantice la producción sostenida de los recursos pastables y la regeneración de la cubierta arbórea donde ésta exista, aplicando las mejoras que se consideren oportunas. En caso necesario podrán acotarse al pastoreo determinadas superficies, tales como tramos de regeneración forestal y zonas sobrepastoreadas.

Se promoverá la realización de las mejoras de infraestructura necesarias en relación con estos usos, tales como pistas forestales, vías de saca, cortafuegos, abrevaderos, bordas, cercamientos y otras instalaciones similares vinculadas a las explotaciones forestales y ganaderas extensivas. Estas obras deberán estar correctamente integradas en el paisaje, evitando la introducción de bruscos contrastes visuales, especialmente en las zonas más visibles.

Todas las obras e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso forestal serán posibles en los suelos no integrados en el Área de Protección del POL, en los que no se admiten.

- b) Silvopascícola tradicional.

**2. Usos admisibles**

- a) Recreo en cualquiera de sus modalidades.  
Se admite el recreo equipado en grado variable, dependiendo de la demanda de este uso en una zona y de la capacidad del medio inmediato y circundante para acogerlo. En cualquier caso deberá controlarse que no lleguen a producirse efectos medioambientales negativos derivados de un uso recreativo excesivo, estableciendo en caso de necesidad las limitaciones y restricciones oportunas.  
b) Agricultura.  
c) Ganadería extensiva.  
d) Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.  
e) Infraestructuras de ocio y tiempo libre, fuera del Dominio Público Forestal, siempre que esté avalada su desarrollo por un Plan Especial y en suelos no integrados en el Área de Protección del POL y sean admisibles dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículo 112).  
f) Las actividades propias de la deposición controlada de fieras en las condiciones que establezca el Plan Especial que tiene el cometido de establecer el emplazamiento y las condiciones de la actividad en suelos no integrados en el Área de Protección del POL.

**3. Usos prohibidos**

Los no especificados en los apartados anteriores.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Apartado 10. NORMAS PARA EL SREP DE PRADOS DE MIES (REMI)

##### Artículo IV.3.40. Definición

Se incluyen en esta categoría las mieses agrológicamente más productivas del municipio, no vinculadas a la ribera, ni a los prados de monte, que son el sustento de la huerta y ganadería local. Incluyen pequeñas masas forestales de repoblación que, por su escasa entidad y aislamiento, no son óptimas para una explotación forestal productiva.

Estos suelos son el soporte habitual de los usos tradicionales vinculados a la agricultura y ganadería local, estando ocupados por construcciones vinculadas a la explotación de dichos recursos.

##### Artículo IV.3.41. Condiciones de actuación

El principal criterio es el mantenimiento de los usos ganaderos existentes, evitando las prácticas que puedan mermar la capacidad agrológica de los suelos, acelerar la erosión o menoscabar el paisaje y el ecosistema rural. En caso de abandono de estas actividades, se promoverá la regeneración de la vegetación autóctona, permitiéndose la implantación de explotaciones forestales de acuerdo con la regulación sectorial aplicable.

##### Artículo IV.3.42. Régimen de usos

###### 1. Usos a propiciar

- Agricultura y Ganadería extensiva.
- Silvopascícola tradicional.

###### 2. Usos admisibles

- Recreo en cualquiera de sus modalidades, excepto en el Área de Protección del POL si lleva construcciones asociadas, salvo que se trate de usos admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre (art. 24 POL).
- Invernaderos y casetas para aperos de labranza, salvo en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.
- Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada, salvo en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.
- Forestal
- Instalaciones de ocio y tiempo libre, así como campamentos de turismo, en suelos no integrados en el Área de Protección del POL.  
Su desarrollo estará avalado por un Plan Especial específico para su implantación y serán admisibles dentro de las limitaciones que establece la Ley de Cantabria 2/2001 (artículo 112).

###### 3. Usos prohibidos

Los no especificados en los apartados anteriores.

#### Apartado 12. NORMAS PARA EL SRPO DE USO COMÚN (ROUC)

##### Artículo IV.3.46. Definición

Se contemplan como mieses protegidas los suelos en el ámbito de proximidad de los suelos urbanos y urbanizables, así como en algunos núcleos de carácter tradicional o rural en los que el grado de humanización preexistente no afecta a la permeabilidad territorial, por lo que es exigible la preservación del paisaje rural y abierto, admitiéndose, de forma limitada, la ocupación con usos no vinculados a la explotación de los recursos.

Se considera que estos suelos, no reuniendo los requisitos para ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico de especial protección, resultan inadecuados para el desarrollo urbanístico de acuerdo con el modelo adoptado, siendo necesario su definición para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano o urbanizable y el rústico de especial protección.

##### Artículo IV.3.47. Condiciones de actuación

Como criterio general de actuación se propone la continuidad en su utilización actual permitiéndose únicamente las actividades respetuosas, tanto con su valor agrológico y paisajístico, como con su proximidad a las áreas urbanas y urbanizables.

##### Artículo IV.3.48. Régimen de usos

###### 1. Usos a propiciar

- Agricultura.
- Ganadería extensiva.

###### 2. Usos admisibles

- Recreo en cualquiera de sus modalidades.
- Instalaciones de ocio y tiempo libre.  
Cuando su implantación esté avalada por un Plan Especial específico para la implantación.
- Invernaderos.
- Explotación agropecuaria y la vivienda vinculada.
- Casetas de aperos de labranza.
- Dentro de las limitaciones que al respecto establece la Ley de Cantabria 2/2004, se admite la vivienda unifamiliar no vinculada, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, de acuerdo con lo que establece la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001 y conforme establezcan los Planes Especiales que puedan tener lugar en desarrollo del Plan General en las condiciones que dicta la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, así como la memoria de ordenación del PGOU.

#### Apartado 11. NORMAS PARA EL SREP DE INFRAESTRUCTURAS (REI)

##### Artículo IV.3.43. Definición

Se incluyen bajo esta categoría los terrenos ocupados por infraestructuras de gran interés territorial, como es la línea de ferrocarril integrada en la Red de Interés General del Estado (RIGE o RFIG) que, con los terrenos que incluyen su dominio público, forman parte del sistema general ferroviario.

Asimismo, en relación con la infraestructura ferroviaria de la línea de ferrocarril Santander Oviedo, de Adif, a su paso por el municipio de Alfaz de Lloreda, el PGOU no contempla determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme establece el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, siendo específicamente aplicable lo previsto en el Capítulo IV.4.Apartado 7.

##### Artículo IV.3.44. Condiciones de actuación

La principal vocación de estos terrenos es garantizar las comunicaciones por carretera y ferrocarril, así como facilitar la disponibilidad de terrenos para obras de conservación y posible ampliación, limitando los usos de las categorías colindantes conforme exige la Ley.

Sin perjuicio del cumplimiento de estos objetivos, los usos a implantar deberán favorecer la minimización de los impactos negativos derivados de la presencia de las infraestructuras, y en particular mejorar su permeabilidad ecológica.

##### Artículo IV.3.45. Régimen de usos

###### 1. Usos a propiciar

- Los necesarios para los fines de la infraestructura, así como los vinculados a la conservación de la mismas o a la explotación del servicio público prestado.
- Conservación y mejora de las comunidades vegetales existentes en los taludes e instalaciones, siempre y cuando estas operaciones no perjudiquen la seguridad ni supongan un riesgo de incendio.
- Adecuación ecológica de los drenajes, vadiuctos y pasos inferiores y las áreas próximas a sus embocaduras, con el fin de permitir y favorecer el paso de fauna por los mismos.

###### 2. Usos admisibles

- Se permiten los usos agrícolas, ganaderos y forestales, siempre que lo admita la legislación sectorial y que no interfieran con la funcionalidad de la infraestructura.

###### 3. Usos prohibidos

Los no especificados en los apartados anteriores.

- Las actividades extractivas con derechos vigentes conforme establece el Informe por la Dirección General de Innovación e Industria durante la tramitación del PGOU. Adicionalmente, conforme exige la Memoria Ambiental del PGOU, cualquier actuación posible en suelos con presencia de actividades mineras deberá abordar los correspondientes estudios previos que evalúen los riesgos geotécnicos y por contaminación de suelos.
- Instalaciones de ocio y tiempo libre, así como campamentos de turismo, en suelos no integrados en el Área de Protección del POL.  
Su desarrollo estará avalado por un Plan Especial específico para su implantación.

###### 3. Usos prohibidos

Los no especificados en los apartados anteriores.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Capítulo IV.4. **CONDICIONANTES DE ACTUACIÓN SUPERPUESTOS**

**Apartado 1. DESGLOSE DE LOS CONDICIONANTES**

**Artículo IV.4.1. Condicionantes de Actuación Superpuestos**

1. A las categorías de suelos rústicos, así como a la calificación de los suelos urbano y urbanizable, se le superponen las limitaciones de los **condicionantes de actuación superpuestos**, que se desarrollan a continuación:

a) **DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

Plan de Ordenación del Litoral (POL) y sus desarrollos (Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (PESCL)). Aunque este Plan, aprobado por la Ley de Cantabria 2/2004, condiciona al PGOU, las determinaciones del mismo han sido trasladadas a la propuesta y su regulación normativa integrada en la del Plan General.

**VI DE LOS ESPACIOS NATURALES Y HÁBITATS**

Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Hábitats Naturales de Interés Comunitario no integrados en la RED NATURA 2000, así como otros entornos señalados por los responsables de la Conservación de la Naturaleza

**VI VINCULADOS AL DOMINIO PÚBLICO**

Marítimo Terrestre (cDPMT)

Hidráulico (cDPH)

Forestal (cMUP)

Careteras (supradocales) (cCA)

Ferrocarriles (cFFCC)

**VI VINCULADOS A RIESGOS NATURALES**

Geológicos (cRG)

de Inundación (cRI)

de Contaminación de Acuíferos (cRA)

de Incendios (cRID)

2. En cualquier caso, en el desarrollo de cualquier actividad de las admitidas, serán especialmente tenidas en cuenta las Medidas de Integración Ecológica y Paisajística y las Medidas de Protección del Paisaje incluidas en el título VIII de la presente normativa.

**Artículo IV.4.3. Condiciones de actuación**

Conforme establece la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y su transposición al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en consonancia con el artículo 35 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y el 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad:

*“Previamente a la realización de cualquier plan o proyecto que pudiera afectar de forma directa o indirecta a los valores de declaración de los espacios naturales protegidos que conforman la Red Ecológica Europea Natura 2000, independientemente de la clasificación del suelo y del tipo de actuación, se deberá remitir a esta Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza descripción detallada de la pretendida actuación a los efectos de determinar si debe ser sometida a evaluación de repercusiones en cuyo caso se deberá presentar un estudio de afecciones”.*

**Artículo IV.4.4. Regulación en el LIC de La Rogeria.**

1. El LIC Cueva de La Rogeria se extiende en 112 hectáreas de superficie, en las que se pretende asegurar la conservación del área bajo el que se desarrolla la actividad, siendo incompatible con su transformación urbana, salvo en aquellos suelos en los que se ha producido la transformación y está acreditado el carácter urbano de los suelos integrados en el LIC.

2. Con carácter general, dentro del LIC no se permitirán construcciones o edificaciones, ni actuaciones que supongan una ocupación o modificación significativa de la topografía del terreno y del sustrato (movimientos de tierras, pavimentación, etc.) o un cambio en la estructura y dinámica del sistema que constituye la actividad, salvo aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público y que hayan de ubicarse necesariamente en este tipo de suelos.

3. Cualquier actuación o cambio de uso que se pretenda acometer en el ámbito del LIC que pueda suponer riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

**Artículo IV.4.5. Condicionantes de otros hábitats prioritarios de interés ajeno a RN2000**

1. Conforme lo previsto en el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se define este condicionante al objeto de asegurar la protección de los hábitats naturales prioritarios de interés comunitario ajeno a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

2. En el ámbito territorial del municipio de Alfaz de Lloredo se identifican, conforme al Inventario Nacional de Hábitats, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario (Anejo 1 de la Directiva 92/43/CEE), grafados en los planos de la serie o.2:

**Apartado 2. REGULACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y HÁBITATS (CENH)**

**Artículo IV.4.2. Actuación del condicionante superpuesto**

1. El ámbito territorial del planeamiento de Alfaz de Lloredo afecta parcialmente al Espacio Natural Protegido de Cantabria integrado en la Red Ecológica Europea Natura 2000 del LIC ES1300017 Cueva de La Rogeria. Esta decisión fue adoptada por acuerdo de la Comisión de 7 de diciembre de 2004, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria de la Región Biogeográfica Atlántica Española, con arreglo a la Directiva Hábitats 92/43/CEE, formando parte de la **Red Ecológica Europea Natura 2000**.

2. Los usos admisibles pueden tener su incidencia en la conservación de los procesos y elementos naturales de estos espacios, por lo que son de aplicación los criterios que se enuncian a continuación, aplicables a los ámbitos delimitados en los planos de la **serie o.2**.

3. Asimismo, en el ámbito territorial de Alfaz de Lloredo, conforme establece el Decreto de Cantabria 1/20/2008, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, así como el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, así como la Directiva 147/2009/CEE, de Aves y la Directiva 92/43/CEE, de Hábitats, se encuentran las siguientes **especies protegidas**:

- Mucilágeo mediterráneo de hemadura, *Rhinolophus euryale*.
- Mucilágeo grande de hemadura, *Rhinolophus ferrumequinum*.
- Mucilágeo de cueva, *Miniopterus schreibersii*.
- Mucilágeo ratonero grande, *Myotis myotis*.
- Barbastella, *Barbastella barbastellus*.
- Questus, *Questus araneus*.
- Águila culebrera, *Circus gallicus*.
- Abejero europeo, *Pernis ptilorhynchus*.
- Azor, *Accipiter gentilis*.
- Halcón peregrino, *Falco peregrinus*.
- Águila calzada, *Hieraaetus pennatus*.
- Aguilucho pálido, *Circus cyaneus*.
- Nutria, *Lutra lutra*.

4. La definición de este condicionante viene dada en virtud de lo exigido por el organismo regional con competencias en Conservación de la Naturaleza. Se define en base a la información del **Atlas y Manual de los Hábitats Españoles** de 2005, elaborado por el MAGRAMA a partir de la cartografía del inventario de hábitats de la Directiva 92/43/CE, implementándola con la cartografía de los no incluidos en la Directiva.

**4040. Brezales costeros con Erica vagans.**

Conforme establece el documento "Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España" realizado por el Ministerio de Medio Ambiente en 2009, cabe aplicar en estos espacios los siguientes criterios de gestión:

- Evitar la eutrofización. Evitar/controlar el uso de fertilizantes en áreas agrícolas cercanas (nitrificación y eutrofización por lixiviado). También, debe evitarse la ubicación cercana de fuentes de emisión de óxidos de nitrógeno y de azufre, como centrales térmicas o de ciclo combinado (nitrificación y eutrofización por deposición de nutrientes a partir de la lluvia ácida).
- Controlar y eliminar las especies invasoras, tanto las ornamentales como las de interés forestal, ampliamente distribuidas por todo el litoral cántabro-atlántico.
- Controlar la carga ganadera. Evitar o, al menos, controlar la utilización de este tipo de hábitat para la explotación ganadera. Los efectos negativos del ganado sobre estos brezales están determinados principalmente por el daño físico (pisoteo) sobre especies vegetales clave (por ejemplo, *Limonium* spp.) y por un aporte excesivo de excrementos al sistema (eutrofización).
- Monitorizar el hábitat de forma periódica (una vez cada tres años).
- Dar a conocer el elevado valor ecológico y paisajístico de este tipo de hábitat, a pesar de no tener árboles.

Los indicadores de estado de conservación favorable del hábitat son:

- Presencia de especies propias de estas comunidades sensibles a la alteración de los mismos, como: Armeria marítima o *Limonium* spp. (*L. ovalifolium*, *L. binevosum*).
- Oligotrofia (potencia del horizonte o de materia orgánica, concentración de fósforo disponible).
- Distancia a zonas urbanizadas.

**91E0. Bosques aluviales arbóreos y arboreescentes de cursos generalmente altos y medios, dominados o codominados por alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos de montaña (*Fraxinus excelsior*), abedules (*Betula alba* o *B. pendula*), avellanos (*Corylus avellana*) o álamos negros (*Populus nigra*)**

Conforme establece el documento "Bases ecológicas preliminares para la conservación de los tipos de hábitat de interés comunitario en España" realizado por el Ministerio de Medio Ambiente en 2009, cabe aplicar en estos espacios los siguientes criterios de gestión:

- Para conservar y recuperar las comunidades riparias es necesario regular las actividades agropecuarias. Solamente con aplicar la ley de aguas y respetar el dominio público hidráulico se conseguirá preservar un elevado número de enclaves que actualmente albergan bosques riparios o vestigios de éstos.
- La planificación hidráulica deberá contemplar las exigencias ecológicas de las comunidades riparias.
- Es necesario contemplar el manejo de caudales, pues de lo contrario, la excesiva regulación impide el desarrollo de comunidades que encuentran acomodo en cursos que experimentan avenidas o que requieren caudal constante.

Se podrían considerar que están bien conservados, o que tienen un alto valor ecológico, aquellas manifestaciones que cumplan:

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- Dominancia de las especies responsables de la fisonomía de la comunidad (*Rhus* sp. pl., *Fraxinus excelsior*, *Betula* sp. pl., *Corylus avellana* y *Populus nigra*).
- Escaso porcentaje o nula presencia de especies nitófilas ruderales o de espacios abiertos.
- Escaso porcentaje o nula presencia de especies alóctonas.
- Elevado porcentaje de taxones de óptimo atlántico y continental europeo, especialmente en las formaciones montanas.
- Elevada riqueza y cobertura de plantas hidrófilas.
- Presencia de las plantas características (por ejemplo, presencia de *Prunus lusitana* en las alisedas de Las Villuecas, o de *Myrica gale* en las abeduleras orietanas, etc.).
- Existencia de poblaciones de especies amenazadas (consideradas no sólo en las Directivas europeas sino también en los catálogos nacional y regionales) con una tendencia poblacional positiva o estable. Pueda inferirse, en una primera visita, por el cálculo del índice de regeneración.
- Las especies claves y las especies amenazadas no sufren agresiones o no están sujetas a futuras amenazas.
- No hay agresiones (agrarias, urbanísticas) ni sobre los cauces ni sobre las orillas.
- No se explota inadecuadamente el agua del curso o del subsuelo.

3. La categorización del PGOU en los ámbitos de dichos hábitats, dentro del Suelo Rústico de Especial Protección, supone un grado de protección adecuado al valor ecológico. No obstante, las actuaciones o cambios de uso que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pudieran inocular riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

**Artículo IV.4.6. Condicionantes de las Cuevas de Villegas, El Linar, Mies de Barenación y Cuaventil**

Conforme a lo establecido en el informe emitido por quien ostenta las competencias en Conservación de la Naturaleza en Cantabria, la **Cueva Villegas** está incluida en el borrador del Plan de Gestión de las Cavadades de Cantabria, por la presencia en la misma de murciélagos e invertebrados troglóbios incluidos en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y en el Regional de Especies Amenazadas de Cantabria.

En una situación similar se encuentran las que se denominan **Cueva del Linar**, la **Cueva de Mies de Barenación** y la **Cueva de Cuaventil**, conforme ha sido informado en febrero de 2015 por el órgano competente.

Por ello, cualquier actuación o cambio de uso en el ámbito de las referidas cuevas con valores naturales que pueda suponer riesgos que afecten al mantenimiento de su buen estado ecológico, grafado en los planos de la serie a.2, serán objeto de informe del órgano regional competente en la Conservación de la Naturaleza.

**Apartado 4. REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (CDPH)**

**Artículo IV.4.11. Actuación del condicionante superpuesto**

1. La realización de cualquier obra o actividad que comporte la ocupación y/o la utilización (dentro o encima) del dominio público hidráulico (DPH), de la zona de servidumbre (ZS) o de la zona de policía de cauces (ZP) o de los bienes situados en estas zonas requieren la autorización administrativa previa.

2. El marco normativo por el que se regula este condicionante es el del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como el del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, modificado, entre otros, a través del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. En el ámbito municipal es de aplicación el Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

**Artículo IV.4.12. Definiciones relativas al DPH**

- Forman parte del **Dominio Público Hidráulico** los siguientes bienes:
  - Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
  - Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - Los lechos de los lagos y lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
  - Los acuíferos subterráneos.

2. A estos efectos, debe entenderse:

- **Cauce natural:** De una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerarán como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidrológico de la corriente.
- **Riberas:** Se entiende por riberas las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- **Márgenes:** Los terrenos que lindan con los cauces.
- **Zona de servidumbre:** Las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- **Zona de policía:** Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- **Zonas inundables:** Son aquellas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

**Apartado 3. REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. (CDPMT)**

**Artículo IV.4.7. Actuación del condicionante superpuesto**

Con independencia del régimen de protección establecido en las categorías de suelo rústico más próximas al mar, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto, las determinaciones establecidas en la Ley de Costas y su normativa de desarrollo, en referencia al régimen de usos en el Dominio Público Marítimo Terrestre y su Servidumbre de Protección.

**Artículo IV.4.8. Definición**

Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo incluido en el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su Servidumbre de Protección, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3, 4 y 23 de la Ley de Costas.

En todos los planos de ordenación se representa el destino vigente del término municipal de Añzo de Lloredo, aprobado por O.M. de 31 de enero de 2005. Cualquier modificación en este destino afectará automáticamente al ámbito de aplicación del presente Apartado y a la referida representación.

**Artículo IV.4.9. Condiciones de actuación**

Los desarrollos y usos del suelo dentro de este condicionante estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y su correspondiente Reglamento. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como las señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

**Artículo IV.4.10. Régimen de usos**

1. La utilización de los terrenos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre se regulará por lo establecido en el título III de la Ley de Costas. La utilización de los terrenos incluidos en la Servidumbre de Protección estará a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona estarán sujetos al régimen de autorización establecido en los artículos 48.1 y 49 del Reglamento de Costas.

2. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se regirán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

3. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el 44.6 de la Ley de Costas y las concordantes de su reglamento. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de Servidumbre de Protección, se regirán por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

**Artículo IV.4.13. Condiciones de actuación y régimen de usos**

1. Queda prohibida toda modificación de las **condiciones naturales de los cauces** (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.), salvo redacción de Plan Especial que estudie la necesidad por motivos exclusivos de bien público. Este Plan Especial deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles. Se permite el uso agrícola y ganadero siempre que no se alteren las condiciones naturales, así como las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río.

Queda prohibida la implantación de actividades y usos constructivos en aquellas zonas en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 12 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

2. La **zona de servidumbre** para uso público tendrá los fines siguientes:

- Paso para servicio de personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amare de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del Organismo de cuenca, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

3. En la **zona de policía**, quedan sometidos a autorización del Organismo de cuenca las actividades y usos constructivos en las que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986; modificado por el Real Decreto 9/2008) respecto a la zona de flujo preferente:

- alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno,
- extracciones de áridos,
- construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional y
- cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en general, del dominio público hidráulico.

4. Las actuaciones en **zonas inundables** deben ser sometidas a la autorización del Organismo de cuenca. En cualquier caso, las actuaciones y usos en las zonas inundables estarán a las condiciones establecidas en el condicionante de actuación específica del riesgo de inundación.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Apartado 5. REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO FORESTAL (CMUP)**

**Artículo IV.4.14. Actuación del condicionante superpuesto**

1. Los montes están regulados por la **Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes** (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, desarrollada reglamentariamente a través del Decreto 485/1962, de 22 de febrero), legislación básica del Estado que tiene por objeto garantizar la conservación y protección de los montes españoles, promoviendo su restauración, mejora, sostenibilidad y aprovechamiento racional, apoyándose en la solidaridad colectiva y la cohesión territorial.

2. Los montes pueden ser privados y públicos. Estos últimos, a su vez, pueden ser **Demaniales** o de Dominio Público, es decir, que conforman el Dominio Público Forestal, integrado por los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP), o **Patrimoniales**, que son el resto de los públicos.

3. Los Montes de Utilidad Pública de Alfiz de Lloredo son
- Monte "Cotavio, Cazón, El Cierón, Royanes y otros", Nº 394 del CUP, perteneciente al Ayuntamiento de Ruloba.
  - Monte "Bastida y Sierra Tocía", Nº 4 del CUP, perteneciente al pueblo de Casar de Peñedo.

Además, existen en el municipio otros terrenos que, sin ser dominio público, tienen la condición de monte o terreno forestal, muchos de ellos de titularidad pública, por lo que se encuentran también sometidos a la legislación forestal. No obstante, no consta instrumento de planificación forestal a la redacción del PGOU.

4. En Cantabria las competencias en materia de montes y servicios forestales a las que se aluden en el artículo 8 de la Ley de Montes son ejercidas a través de la **Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza**, entidad que ostenta la competencia íntegra y directa de los Montes de Utilidad Pública, sin perjuicio de la necesidad de consulta o informe favorable de la entidad local propietaria del monte para las actuaciones que establece la Ley de Montes

5. Estas competencias, en relación con los montes o terrenos forestales, son las siguientes:
- Regulación de los aprovechamientos forestales (art. 36 y 37 de la Ley de Montes)
  - Aprobación de las instrucciones de ordenación y aprovechamiento de los montes (artículo 32 de la Ley de Montes)
  - Elaboración y aprobación de los planes de ordenación de los recursos forestales (PORF)
  - Informe vinculante de los cambios de uso forestal
  - Organización de la defensa contra incendios forestales
  - Gestión de la Sanidad Forestal

6. Los montes catalogados han sido contemplados en el PGOU en distintas categorías de suelo rústico de especial protección, en atención a su valor ecológico y paisajístico o simplemente a su carácter demanial, tal

**Artículo IV.4.16. Condiciones de actuación**

1. El régimen de usos en el ámbito de aplicación de este condicionante está limitado por lo establecido en la Ley de Montes y su normativa de desarrollo, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la normativa del presente Plan. De acuerdo con lo establecido por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza:

- los Montes de Utilidad Pública serán gestionados de forma sostenible, integrando aspectos medioambientales con las actividades económicas, sociales y culturales, con la finalidad de conservar el medio natural, al tiempo que generan empleo y colaboran al aumento de la calidad de vida y de las expectativas de desarrollo de la población rural.
- Los usos y aprovechamientos de los recursos de los MUP se regirán por la Ley de Montes.
- Cualquier actuación que afecte a los MUP deberá contar con la autorización del Servicio de Montes.

2. Las condiciones de las cienes establecidas con carácter general pueden ser omitidas cuando así se justifiquen en un proyecto de Gestión Forestal Sostenible en cualquier terreno forestal.

**Artículo IV.4.17. Régimen de usos**

De acuerdo con la Ley de Montes, la gestión de los terrenos incluidos en los Montes de Utilidad Pública se regirá por su correspondiente proyecto de ordenación de montes, plan asociativo u otro instrumento de gestión equivalente, que deberá ser aprobado por el Servicio de Montes. Dicho instrumento será compatible con la normativa general y específica aplicable a las categorías de clasificación que se vean afectadas. Cualquier actuación a realizar en el ámbito de aplicación de este condicionante deberá contar con la autorización del Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria.

y como se deduce de lo previsto en el 108.1.a) de la Ley de Cantabria 2/2001. Los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, conforme a lo que establece el artículo 12 de la Ley de Montes de 2003, forman parte del **Dominio Público Forestal**. A pesar de que el régimen de usos de dichas categorías es compatible con la función pública de los montes, sobre los mismos es necesario definir un condicionante superpuesto que refleje el régimen particular aplicable a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública dentro de las competencias que son exclusivas de su gestor.

7. En estos montes es de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, actuando como Órgano Gestor la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza. Los montes del Catálogo son inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser vendidos, embargados, ni expropiados, no siendo posible la adquisición de la propiedad de los mismos mediante la posesión en concepto de dueño pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años (prescripción adquisitiva). La titularidad de los montes del Catálogo solo puede ser impugnada en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, sin que quepa el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El destino del monte supone su delimitación y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo.

**Artículo IV.4.15. Definición**

1. Este condicionante es de aplicación a los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. En el plano de ordenación de la serie o.2, que incluye expresamente los condicionantes superpuestos, está reflejada su delimitación cartográfica, que procede de los planos aportados por el Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria.

2. La cartografía del planeamiento es la que ha sido aportada por el Servicio de Montes al Ayuntamiento de Alfiz de Lloredo. Respecto a la misma, cabe apuntar:

- e) El Catálogo de Montes de Utilidad Pública (C.U.P.) es un registro público de carácter literal, no gráfico.
- f) A partir del año 2000 los deslindes de los montes del C.U.P. se realizan mediante técnicas GPS, obteniéndose cartografía digital georeferenciada. Para los deslindes efectuados con anterioridad, la cartografía se genera a partir del expediente de deslinde.
- g) La cartografía es un plano informativo, a una escala muy pequeña, que está en permanente proceso de actualización.
- h) Compete al Servicio de Montes la emisión de informe relativo a pertenencia de terrenos concretos al dominio público forestal, previa solicitud por escrito

Cualquier cambio operado en dicho Catálogo de Montes de Utilidad Pública modificará automáticamente el ámbito de aplicación del presente Apartado.

**Apartado 6. DOMINIO Y SERVIDUMBRES DE LAS CARRETERAS AUTÓNOMICAS (CCA)**

**Artículo IV.4.18. Condiciones de protección de las Carreteras Autonómicas**

1. Los usos y actuaciones en las zonas de dominio y servidumbres de las carreteras regionales se ajustarán a las determinaciones de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, aplicable a los tramos de las carreteras CA-131, CA-352, CA-353, CA-354, CA-355, CA-356, CA-357 y CA-920 a su paso por el municipio de Alfiz de Lloredo. Consideradas parte del Sistema General Vial territorial del municipio, se integran normativamente en el Sistema General de Comunicaciones y Transportes del municipio (Artículo IV.2.2).

| categoría | Clave  | Denominación de la vía     | TOTAL(m) | Alfiz de Lloredo (m) |
|-----------|--------|----------------------------|----------|----------------------|
| 1º        | CA-131 | Bareada-La Revilla         | 31.100   | 8.700                |
| Local     | CA-352 | Novales-Oreña              | 2.000    | 2.000                |
| Local     | CA-353 | Puente San Miguel-Cobrecos | 13.900   | 8.400                |
| Local     | CA-354 | Galbarido-Novales          | 6.400    | 5.000                |
| Local     | CA-355 | Acceso a Rudaguera         | 2.500    | 2.500                |
| Local     | CA-356 | Cobrecos-Iramalón          | 4.600    | 3.200                |
| Local     | CA-357 | Acceso a la Playa de Luña  | 1.000    | 1.000                |
| Local     | CA-920 | Acceso a Cabredondo        | 1.300    | 1.300                |

2. La zona de **dominio público** está formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terrenos complementaria a cada lado de 3 metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Se contemplan en la Ley las siguientes excepciones:

En aquellos casos en los que dentro de los tres metros medidos desde la arista exterior de la explanación existiesen edificaciones sobre suelo clasificado como urbano, el límite de dominio público se establecerá en las fachadas de las edificaciones.

En los tramos de las carreteras autonómicas donde existan o se construyan aceras, la arista exterior de la explanación se corresponderá con la cara interior del bordillo más próximo a la calzada.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte o de terraplén con el terreno natural (artículo 18.1 de la Ley de Cantabria 5/1996).

3. La **zona de protección** consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, medida en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas:

- a) carreteras primarias: 18 metros
- b) carreteras secundarias: 14 metros
- c) carreteras locales: 10 metros

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

4. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución, readaptación o instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de Carreteras Autonómicas, pequeñas obras de reparación y conservación de las edificaciones existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor.

5. En **Suelo Urbano de nueva creación, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico** las servidumbres de las Carreteras Autonómicas serán determinadas por la Zona de Protección y las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las **líneas de edificación**.

En los **tramos urbanos** preexistentes en el planeamiento precedente, la línea límite de edificación se situará, de una manera general a:

- a) Carreteras regionales: 8 metros a arista exterior de explanación
- b) Carreteras comarcales: 8 metros a arista exterior de explanación
- c) Carreteras locales: 6 metros a arista exterior de explanación

No obstante, de acuerdo con el artículo 24.2 de la Ley de Carreteras, atendiendo a la existencia de edificaciones en las márgenes de la carretera que definan alineaciones consolidadas, se han reducido las distancias anteriores en los casos en los que se ha considerado garantizada la seguridad vial, conforme establecen los planos de ordenación en los que se grafica la línea correspondiente, que ha sido validada por el órgano al que corresponda emitir el informe vinculante, tal y como se establece en el artículo 9.2 de la Ley de Carreteras de Cantabria, conforme lo establecido en el 18.5 de la misma norma.

6. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y en la zona de protección de los **tramos urbanos** de las carreteras autonómicas, excluidas las **travesías**, corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del órgano competente. En la zona de protección de las travesías de carreteras autonómicas corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en ella, que habrán de respetar en todo caso las limitaciones establecidas en esta Ley de Carreteras.

7. Los **cierres** dentro de las zonas de dominio público y en terrenos de propiedad privada sólo se podrán autorizar, excepcionalmente y a precató, en los siguientes supuestos y sin que en ningún caso resulte afectada la seguridad vial, la carretera o sus elementos funcionales:

- a) Situando el elemento de cierre a más de dos metros de la arista exterior de la explanación.
- b) Muy excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad vial y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras de la red local el cierre a precató y totalmente diáfano, a partir de un metro de la arista exterior de la explanación.
- c) Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.

El órgano competente puede limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse. Asimismo, queda facultada para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, realizando las expropiaciones e imponiendo las servidumbres que se precisen. La utilización de los accesos que se autoricen no implicará, en ningún caso, exclusividad. El órgano competente podrá imponer las limitaciones de uso y las servidumbres que considere necesarias sin derecho a indemnización. El coste será siempre a cargo del solicitante.

No se autorizará ningún acceso en el que no se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que esté suficientemente justificada por el peticionario la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes o previstos próximos al solicitado.
- b) No poder servirse de otra vía de mayor o menor rango.

9. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc. requerirán la autorización del Gobierno de Cantabria.

10. De acuerdo con lo incluido en el artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria "queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible de las carreteras regionales".

En tramos de carreteras sin previsión a medio plazo de ampliación y mejora, donde ya exista una serie de edificaciones, con o sin cierres, consolidadas en suelo no urbano, y siempre que estén ligados inequívocamente a edificaciones, se podrán autorizar, excepcionalmente y a precató, cierres de obra de fábrica en las siguientes condiciones, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial y a la carretera o sus elementos funcionales:

- a) Siempre que sean de los mismos materiales que los ya existentes.
- b) Siempre que sean de las mismas dimensiones y alineaciones que los ya existentes, vistos desde la carretera.

En caso de reparación o reconstrucción de cierres existentes, la autorización otorgada, en su caso, podrá obligar a cumplir las condiciones anteriores.

Con la excepción de los casos anteriores, en todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiendo la Dirección Regional de Carreteras Autonómicas establecer las condiciones técnicas que deben cumplir estos cierres con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región.

En ningún caso la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada a las zonas de dominio público y protección, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la carretera.

La autorización de cualquier tipo de cierre, tanto en la zona de dominio público como en la de protección, no implicará, en ningún caso, que, cuando por problemas de inestabilidad de taludes, o por cualquier otra causa, se produzcan dificultades en los desmontes o en otro elemento funcional de la carretera, la Administración venga obligada a proceder a efectuar ningún tipo de reposición del cierre afectado ni abonar indemnización de ningún tipo. El particular autorizado podrá, en su caso, volver a solicitar la oportuna autorización que le permita rehacer el cierre, ajustándose en todo caso a las condiciones impuestas por la Administración autorizante. Las distancias y condiciones establecidas en los puntos anteriores podrán ser modificadas por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente.

8. Se consideran **accesos** a la red de carreteras de la comunidad autónoma:

- a) Las conexiones con otras vías.
- b) Las entradas y salidas a núcleos urbanos.
- c) Las entradas y salidas a zonas rurales.
- d) Las entradas y salidas a edificaciones aisladas.
- e) Las entradas y salidas a fincas, urbanizaciones y a servicios e instalaciones de cualquier tipo.

#### Apartado 7. REGULACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

##### Artículo 14.19. Actuación del condicionante superpuesto

Se regula a través de este condicionante las limitaciones aplicables a los terrenos afectados por las servidumbres de la infraestructura ferroviaria de la línea de ferrocarril Santander-Oviedo, de ADIF, a su paso por el municipio de Alfaz de Lloredo. Dicha infraestructura ferroviaria está incluida en la Red Ferroviaria de Interés General del Estado (RIGE o RFIG), y se rige por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por su Reglamento (RD 2387/2004 de 30 de diciembre), que establece una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

El PGOU contempla los terrenos que ocupa la infraestructura ferroviaria dentro del Sistema General Ferroviario y no contempla determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme establece el artículo 7 de la precitada Ley. Se clasifican como SREP de Infraestructuras u como Suelo Urbano de Infraestructuras (estación de San Pedro de Rudagüera).

##### Artículo 14.20. Definiciones

1. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, formando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

2. Comprenderán la **zona de dominio público** los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (art 12).

3. La **zona de protección** de las líneas ferroviarias se define por una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación (art 13).

4. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas anteriormente para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad,

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, pueda ser inferior a dos metros de la correspondiente a la zona de dominio público.

5. La **línea límite de edificación** se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. En zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior. Asimismo, cabe señalar que la Orden FOM 2230/2005 reduce a 20 metros la línea límite de edificación en los tramos de la RIQE que discurren por zonas urbanas siempre que lo admita el planeamiento.

Conforme a lo informado por el Delegado de Patrimonio y Urbanismo Norte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) en diciembre de 2015, la edificación prevista a menor distancia que la establecida en el apartado anterior por remisión a la legislación ferroviaria requerirá la solicitud por parte del interesado a Adif en relación con la reducción de la línea límite de edificación, que dará origen al preceptivo expediente administrativo, que deberá ser resuelto favorablemente por Adif para poder llevar a cabo la edificación.

**Artículo IV.4.21. Condiciones de actuación y de los usos**

1. Se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

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

3. En la **zona de protección** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

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

**Apartado 8. REGULACIÓN DEL RIESGO GEOLÓGICO. (CRG)**

**Artículo IV.4.22. Actuación del condicionante superpuesto**

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las consecuencias del desencadenamiento de procesos de ladera y procesos cásticos en las zonas donde estos riesgos son más probables, con independencia de su clasificación.

**Artículo IV.4.23. Definición**

Este condicionante se aplica a las áreas identificadas en el inventario ambiental como sometidas a riesgos naturales, excluyendo las zonas inundables, cuyo régimen se armoniza en el Apartado 10. No obstante, debe tenerse en cuenta que en las áreas bajo riesgo de hundimiento cástico ya se establecen medidas en la normativa de las clasificaciones afectadas, ampliando de este modo su ámbito de aplicación.

**Artículo IV.4.24. Condiciones de actuación**

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante se deberán tomar las medidas necesarias para evitar, corregir o minimizar las consecuencias de los riesgos naturales, y se prohibirá cualquier actuación que pueda resultar afectada por los mismos.

**Artículo IV.4.25. Régimen de usos**

1. Se deberán potenciar los siguientes usos:
  - a) Obras que mejoren la funcionalidad de los barrancos y drenajes naturales y que mejoren la estabilidad de las laderas.
  - b) Repoblación forestal en las zonas de riesgos derivados de la inclinación del terreno. El diseño de estas repoblaciones y las especies empleadas serán acordes con lo establecido en la categoría de clasificación correspondiente.
2. El resto de las actuaciones admisibles, y en particular aquellas que impliquen movimientos de tierras y las obras de nueva planta, deberán aportar estudios acerca de la estabilidad de los terrenos, proponiendo en su caso las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier riesgo detectado.

No se aprobará ningún proyecto que pueda resultar afectado por procesos cásticos o de ladera, ni que pueda aumentar las probabilidades o las consecuencias de dichos procesos.

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

4. Conforme establece el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario:

"3. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

4. El administrador de infraestructuras ferroviarias no precisará las autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura previstas en la normativa vigente para el desarrollo de actividades vinculadas, directamente, al tráfico ferroviario."

**Apartado 9. REGULACIÓN DEL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS. (CRA).**

**Artículo IV.4.26. Actuación del condicionante superpuesto**

Este condicionante establece las medidas necesarias para evitar y/o mitigar las posibles contaminaciones en zonas de recarga de los acuíferos de los que se nutren los manantiales de los que se capta el agua para el consumo humano.

**Artículo IV.4.27. Definición.**

Este condicionante se aplica en las áreas así identificadas en el inventario ambiental y delimitadas en el plano de ordenación de la serie a.2, elaborado a partir de los datos del Sistema de Información de Aguas Subterráneas (SIGMA)

**Artículo IV.4.28. Condiciones de actuación.**

Con carácter general y con independencia del régimen de usos de la categoría de clasificación, en las zonas de aplicación de este condicionante se deberán tomar las medidas necesarias para evitar la contaminación de las capas freáticas, debiendo garantizar que los vertidos que se produzcan no afecten al sistema hídrico.

**Artículo IV.4.29. Régimen de usos.**

1. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado o a las aguas termales no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la normativa de protección del medio hídrico contenida en el título VIII. Conforme establece la Memoria Ambiental del PGOU, con la finalidad de proteger los recursos propios de abastecimiento subterráneo que presenta el municipio, se solicitará que las alternativas de ubicación de nuevas instalaciones susceptibles de ser contaminantes contemplen un adecuado análisis y evaluación de la vulnerabilidad de acuíferos, considerando las características cásticas de éstos, para justificar la selección final de su emplazamiento.
2. A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica les queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
3. Las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente, se les podrá exigir una depuración propia previa que sitúe el efuente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora. Todo vertido dentro del área de protección precisará de un informe geológico, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se garantice la no contaminación de los manantiales y acuíferos protegidos.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

#### Apartado 10. REGULACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN. (CRIN)

##### Artículo IV.4.30. Actuación del condicionante superpuesto

Con independencia del régimen de protección establecido para el suelo rústico y de los criterios de actuación establecidos en el suelo urbano y urbanizable, en aras de garantizar la seguridad de bienes y personas, como exigen, entre otros, el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, es necesario incorporar, como condicionante superpuesto a la ordenación, las determinaciones que limitan las consecuencias del riesgo de inundación.

##### Artículo IV.4.31. Definición

1. Este condicionante está delimitado por la totalidad del suelo contemplado como inundable de acuerdo con los límites establecidos para los periodos de retorno de 500 años de la cartografía establecida por el Decreto 57/2010, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCANT).

2. No obstante, al amparo de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación, tras la entrada en vigor del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, así como del Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantáblico Occidental, el condicionante propuesto puede verse desplazado por la Cartografía Nacional de Zonas Inundables, todo ello conforme sea informado por el órgano competente en la tramitación del PGOU.

El artículo 15.2 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación establece que: "Los planes de protección civil existentes se adaptarán de forma coordinada para considerar la inclusión en los mismos de los mapas de peligrosidad y riesgo, y el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación. Los planes de protección civil a elaborar se redactarán de forma coordinada y mutuamente integrada a los mapas de peligrosidad y riesgo y al contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación".

Dentro del proceso de implantación de la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, tras puesta al ordenamiento del Estado a través del Real Decreto 903/2010, dentro de cada Demarcación Hidrográfica se seleccionaron a finales de 2011 las zonas con mayor riesgo de inundación, conocidas como Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI). El segundo hito se alcanza con la elaboración de Mapas de Peligrosidad y Riesgo de dichas áreas, para finalmente concluir con los Planes de Gestión de riesgo de las ARPSI.

3. La elaboración de los mapas de peligrosidad de inundación, con el cálculo de la zona inundable de acuerdo con lo establecido en los artículos 8, 9 y 10 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, supone el

cumplimiento del segundo hito del proceso de implantación de la Directiva 2007/60 de Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación. Estos mapas de peligrosidad, complementan lo establecido en la legislación existente en materia de aguas, protección civil y ordenación del territorio sobre cartografía de zonas inundables y se podrán consultar en el visor cartográfico del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SN CZI). En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

4. Conforme al artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles freatos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

5. Los mapas de riesgo delimitarán la Zona de Flujo Preferente como la envolvente de la Zona de Graves Daños (ZGD) y la Vía de Intenso Desagüe (VID) para T=100 años según la definición recogida en el Real Decreto 9/2008.

Se asocia el daño grave de la Zona de Graves Daños a la zona con calado superior a 1 m, velocidad superior a 1 m/s o al producto de calado por velocidad superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Para la determinación de la Vía de Intenso Desagüe se impone como condición la no ocurrencia de una sobre elevación superior a 30 cm por obtención de las llanuras de inundación, considerando una merma de la capacidad de transporte igual en cada margen.

##### Artículo IV.4.32. Condiciones de actuación y régimen de usos

Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de cuenca. En estas zonas será de obligado cumplimiento las limitaciones del artículo 55 del Plan Hidrológico del Cantáblico Occidental, aprobado por Real Decreto 399/2013, de 7 de junio, en función de si la implantación es la Zona de Flujo Preferente y la situación básica del suelo a la entrada en vigor de dicho Plan.

#### Apartado 11. REGULACIÓN DEL RIESGO DE INCENDIOS (CRID)

##### Artículo IV.4.33. Definición y actuación del condicionante superpuesto

1. De acuerdo con el Decreto de Cantabria 16/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el INFOCANT, en función de los resultados del Índice de Riesgo de cada comarca se deduce que el término municipal de Alfaz de Uredo se encuentra clasificado como de Riesgo Moderado de Incendio Forestal (IR=2). El Mapa de Riesgos Forestales detecta un mayor riesgo al sudeste del núcleo urbano de Novales y un riesgo medio al sur del núcleo de Padruno y al este de los núcleos de San Roque y Perelada y el este del barrio de Fresno. En el municipio de Alfaz de Uredo no se da la presencia de zonas con Peligrosidad Externa, dándose zonas con Muy Alta Peligrosidad al sudeste de Novales, al sur de Padruno y San Roque, al este de Perelada y al Este de Fresno.

2. No existe desarrollo superficial concreto de este condicionante, que se extiende a la totalidad del municipio y afecta a todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campamentos de turismo (camping), así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares del municipio, que deberán recoger en sus Planes de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarlos.

##### Artículo IV.4.34. Condiciones de actuación.

Para cumplir las funciones básicas determinadas en el capítulo 1.7 del INFOCANT, los Planes de Autoprotección que se elaboren deberán desarrollar, al menos, los siguientes puntos:

1. Delimitación del ámbito de aplicación
2. Actividades de vigilancia y detección previstas, completando las de los planes de ámbito superior
3. Medios humanos y materiales a disposición, así como organización de los mismos.
4. Mecanismos de evacuación de personas
5. Intervención y comunicación de la emergencia.
6. Medidas de prevención y protección contempladas:
  - Fajas de protección
  - En urbanizaciones
  - En viviendas
  - En campings
  - Instalaciones industriales
  - Vías perimetrales
  - Red de hidrantes perimetrales
  - Áreas recreativas
  - Vertederos
7. Cartografía necesaria para el buen funcionamiento del Plan

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Capítulo IV.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

**Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES**

**Artículo IV.5.1. Definición y categorías**

El suelo considerado como urbano, consolidado y no consolidado, en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en el presente título se divide en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.
 

Que comprende a los asentamientos consolidados sobre los que el Plan contiene todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada, y que en consecuencia resultan ordenadas exhaustivamente por el Plan General a través su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Zona, que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio, así como el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.
- Suelo urbano en régimen de ámbito.
  1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula por lo establecido en la ficha de ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado (Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.).
  2. En esta categoría de suelo urbano se distinguen dos posibilidades:
    - 1ª) los suelos que están incluidos en un área pendiente de desarrollo y/o de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
    - 2ª) los que por su proximidad, o algún otro grado de dependencia, están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración, en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.
  3. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para movimientos de tierra y obras de nueva edificación.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

**Artículo IV.5.5. Deberes en suelo urbano**

1. Los derechos expuestos en el artículo anterior para los propietarios o promotores del suelo urbano consolidado están supeditados al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Completar o a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como las correspondientes a la unidad de actuación en la que se encuentren.
- b) Utilizar los predios de acuerdo a lo que establece el Plan en materia de intensidades y usos, así como regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando sea preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres públicos afectados por la regulación de las alineaciones, así como las que establezca el Plan General y el de desarrollo.
- d) Conservar las construcciones, infraestructuras de urbanización, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.
- e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el Plan General.

2. En suelo urbano no consolidado los propietarios o promotores antes de poder proceder a la edificación de los terrenos deberán cumplir las siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y en su caso ejecutar en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidos las de conexión a los sistemas generales.
- d) Ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo sustentante del quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por el técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca la legislación urbanística y el Planeamiento.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los suelos urbanos sometidos a régimen de ámbito se estará a lo dispuesto en este capítulo y lo estipulado en el Capítulo IV.7.

**Artículo IV.5.2. Determinaciones en suelo urbano**

Las determinaciones de clasificación y calificación que dispone el Plan en sus Ordenanzas son vinculantes en suelo urbano de actuación directa, mientras que para el suelo urbano pendiente de desarrollo a través de Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación a desarrollar, según se detalla en la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

**Artículo IV.5.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbano**

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbano (clasificación) se recoge en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (plano de ordenación o1.1) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo.
2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos o.4 y en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas.
3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la documentación del Plan General (Memoria de Ordenación)
4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General incluida en el Informe de Sostenibilidad Económica.

**Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO**

**Artículo IV.5.4. Derechos en suelo urbano**

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según la unidad de ordenación y gestión en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, dentro de los plazos establecidos en este Plan, de las cargas, de cesiones obligatorias y gratuitas tipificadas en los artículos 97 a 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano tienen derecho a la consolidación de los terrenos y a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca la Ley 2/2001, de 25 de junio, y el presente Plan General una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo IV.5.6. Aprovechamiento urbanístico de desecho en Suelo Urbano**

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno será:

- el 100% del mismo en el suelo Urbano Consolidado
- el que resulte de aplicar el 85% del aprovechamiento en el Suelo Urbano No Consolidado.

En este segundo caso el Plan General no establece la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado, por lo que es precisa la concreción última de la ordenación mediante el Plan Parcial y los demás instrumentos de desarrollo que establece la legislación urbanística, incluido el proyecto de equidistribución que permita distribuir el aprovechamiento urbanístico atribuible a cada promotor o propietario y el Ayuntamiento.

**Apartado 3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANO**

**Artículo IV.5.7. Condiciones de la parcela apta para edificar**

En el régimen del suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, los terrenos no podrán ser edificados hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en una unidad de actuación o similar merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad delimitada, o que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.
2. Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio de la unidad de actuación del suelo urbano no consolidado.
3. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente a la unidad de ordenación y gestión en la que se incluye.

**Artículo IV.5.8. Condiciones para la calificación de una parcela como solar**

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable adquiera la consideración de solar, establecida en el artículo 101 de la Ley del Suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre y estar urbanizado con arreglo a las ordenanzas y criterios establecidos en dicho planeamiento, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

b) Tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas.

c) Contar con calzada pavimentada, enlucido de aceras si se exige en la sección aplicable, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente, o frentes, en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento y en su conexión a las redes en funcionamiento.

**Artículo IV.5.9. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización**

A los efectos de poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

**1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:**

a) Condiciones:

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la Entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que correspondiera al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que correspondiera.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viales que estén en funcionamiento.

b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de la edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la segunda condición del epígrafe 1.a de este artículo.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en una Unidad de Actuación deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

**2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:**

a) Condiciones:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan. O que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesidad de la reparcelación.
- Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, 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.

**Artículo IV.5.10. Definición de infraestructura básica**

A los efectos del Plan se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales, tanto en lo relativo a la red de servicios, como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres y equipamientos con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

**Artículo IV.5.11. Definición de infraestructura complementaria**

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las Vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinadas al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general.

**Artículo IV.5.12. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos**

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta de la Unidad de Actuación 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. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Capítulo IV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**Apartado 1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y DETERMINACIONES**

**Artículo IV.6.1. Definición y Categorías**

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico.

2. Tendrán la condición de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerárselos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar el desarrollo racional del municipio. El Plan establece las condiciones de ejecución concretas de este tipo de suelo en el tomo dos, donde se incluyen las fichas urbanísticas correspondientes a los distintos ámbitos en los que se divide el suelo urbanizable.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los suelos urbanizables delimitados sometidos a régimen de ámbito se estará a lo dispuesto en este capítulo y lo estipulado en el Capítulo IV.7.

**Artículo IV.6.2. Determinaciones en suelo urbanizable**

Para el suelo urbanizable pendiente de desarrollo, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación a desarrollar, según se detalla en la ficha del ámbito incluida en el Plan con el mismo carácter vinculante.

**Artículo IV.6.3. Determinación gráfica y normativa del Plan General en suelo urbanizable**

1. La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbanizable (clasificación) se contemplan en la documentación gráfica del tomo correspondiente del documento de Plan General (planos de ordenación) y las Normas de aplicación correspondientes son las que se definen en el presente tomo y en los documentos que los desarrollan.

2. La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos, mientras que en los títulos V y VI de las Normas del Plan se detallan las condiciones normativas a desarrollar por el planeamiento parcial.

3. La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en las fichas urbanísticas incluidas la memoria de ordenación del Plan General.

4. La asignación, en su caso, de plazos de ejecución y sistemas de actuación se recoge en la programación del Plan General que se contempla en el Informe de Sostenibilidad Económica.

3. Que previamente a la solicitud de la licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes Actas de Cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o unidad de actuación libres de cargas, gravámenes y ocupantes, y que hayan sido debidamente inscritas registralmente.

**Artículo IV.6.7. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento**

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

2. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

3. Hasta que se produzcan las circunstancias previstas en el punto primero de este artículo no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por el artículo 105.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 107 del mismo texto legal.

**Artículo IV.6.8. Incumplimiento de plazos**

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General dará lugar a la aplicación de las facultades adjudicadas a la programación del Plan General en el Título II de estas Normas.

**Apartado 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

**Artículo IV.6.4. Derechos en suelo urbanizable**

Salvo que el Plan General hubiera adelantado las condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley de Cantabria 2/2001, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser desarrollados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente.

En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 105.2 y 107 de la mencionada legislación urbanística de Cantabria, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su esticita naturaleza rústica debiendo destinárselos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante este tiempo se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de la Ley 2/2001 de Cantabria para el suelo rústico de protección ordinaria con la categoría de Uso Común (ROUC), con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el artículo 113.2 e) y la Disposición Transitoria Novena, que estarán prohibidas en suelo urbanizable del municipio.

Los propietarios y promotores de estos terrenos tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

**Artículo IV.6.5. Deberes en el suelo urbanizable**

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y la consolidación del derecho a edificar los propietarios de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en estas normas para los propietarios de suelo urbano no consolidado.

**Apartado 3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

**Artículo IV.6.6. Condiciones para las parcelas aptas para la edificación**

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar o se garantice la ejecución simultánea de la urbanización complementaria, y que merezcan la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en la misma unidad de actuación delimitada.

2. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para la unidad.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

Capítulo IV.7. REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

**Apartado 1. TIPOS DE ÁMBITO**

**Artículo IV.7.1. Objeto y regulación de los ámbitos**

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan, en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos.

**Artículo IV.7.2. Clases de ámbitos**

Se contemplan para cada clase de suelo las siguientes situaciones:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - En suelo urbano:      | Actuaciones sistemáticas (Actuación Directa),<br>Sectores,<br>Planes Especiales. |
| - En suelo urbanizable: | Sectores.  |
| - En suelo rústico:     | Planes Especiales.   |

Asimismo, se definen las Actuaciones Aisladas como aquellas, sistemáticas, o no, en cualquier clase de suelo y cuya finalidad es el desarrollo de acciones públicas, vinculadas a sistemas generales aislados y necesarios para el desarrollo de sectores en otros casos.

**Apartado 2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**Artículo IV.7.3. Determinaciones Generales**

1. Para el desarrollo y ejecución del presente Plan se han delimitado unidades de actuación y sectores en los que pueden cumplirse los requisitos de equidistribución previstos por la vigente legislación:

**sector:** es el ámbito de ordenación definido en el artículo 53 de la Ley de Cantabria 2/2001.

**unidad de actuación:** son las subdivisiones del sector tal y como se definen en el artículo 121 de la Ley de Cantabria 2/2001.

2. Los criterios para el desarrollo y ejecución del Plan en cada uno de los sectores o unidades de actuación previstos se establecen en las correspondientes fichas de ámbito, que se consideran, a todos los efectos, **normativa específica** de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales delimitaciones. Esta normativa específica prevalecerá sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de la normativa, que tendrá carácter complementario y será de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la ficha. En concreto, serán de plena aplicación las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en la presente normativa.

6. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbano no consolidado y urbanizable serán sólo vinculantes en la medida que expresen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes. Por tanto, la eventual redacción de un Plan Parcial deberá respetar éstos últimos aspectos, concretándolos en la ordenación, pero con libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.

7. Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la legislación urbanística y en estas Normas. Toda variación de las determinaciones de los Ámbitos que implicara algún incremento lucrativo o produjera lesiones a terceros producirá la necesaria y previa modificación del Plan General.

8. Las cifras económicas de las fichas son una estimación necesaria para el cálculo de la sostenibilidad económica del PGOU, por lo que no pueden considerarse vinculantes. Por el contrario, los coeficientes de reparto de las cargas entre ámbitos sí son vinculantes.

9. Todas aquellas determinaciones del Plan que se consideran orientativas, aunque dispongan de un reflejo en los planos, carecen de vinculación alguna, por lo que podrán ser determinadas en el desarrollo de los instrumentos precisos para su concreción.

**Artículo IV.7.6. Ordenación pormenorizada**

1. Los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de visio local podrán ser objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada ficha.

2. La concreción del desarrollo de las unidades de actuación de los sectores delimitados podrá llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial en desarrollo del Plan General, sin que ello pueda afectar a las determinaciones establecidas a nivel de sector, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan.

3. Será preciso la redacción de un Plan Parcial cuando se dedujera la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones de la ficha o de la normativa de aplicación en el desarrollo pormenorizado del contenido de la ficha del ámbito. En este caso, las determinaciones de detalle del Plan General no tendrán validez, por lo que sólo se considerarán vinculantes las determinaciones y parámetros que lo son en la ficha del sector. Si fuera

**Artículo IV.7.4. Determinaciones específicas**

1. Las fichas de ámbito contienen especificaciones relativas a la ordenación y sobre desarrollo y gestión. Todas las fichas de ámbito aportan directrices de ordenación y gestión del mismo, señalando específicamente cuáles de sus determinaciones tiene carácter vinculante y cuáles no.

Se definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas. Como resultado se señalan el aprovechamiento medio del ámbito y su número de viviendas en el caso de uso pormenorizado residencial.

2. Las fichas establecen las características, definen el instrumento de desarrollo de planeamiento, el instrumento de reparto de cargas y beneficios y la necesidad de Proyecto de Urbanización; se define asimismo el Sistema de Actuación, la iniciativa y el plazo máximo de ejecución. Contienen las fichas de ámbitos, en el segundo bloque, un apartado que desglosa las cesiones de suelo y estima las cargas de urbanización.

**Apartado 3. VINCULACIÓN Y CONCURRENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ÁMBITOS**

**Artículo IV.7.5. Determinaciones vinculantes**

1. Los criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que, en su caso, se recojan tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

2. Con carácter general se consideran vinculantes los aprovechamientos señalados en la ficha, es decir, son un máximo alcanzable. Las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres y de equipamientos previstos tendrán el carácter de mínimos.

3. Las determinaciones establecidas en relación con el número total de viviendas de cada ámbito tendrán carácter vinculante, así como el reparto de vivienda protegida, que deberá materializarse con la distribución de regímenes que establece la legislación.

4. El número de estacionamientos propuestos en la vía pública indicado en las fichas se entenderá indicativo, pudiendo ajustarse en el desarrollo del ámbito siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Cantabria 2/2001.

5. En los sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento destinado a usos residenciales se considerará como vinculante con carácter de máximo, pudiendo transformarse en otros usos no residenciales y compatibles.

necesario alterar los parámetros vinculantes de las fichas de los sectores, será precisa la modificación del Plan General.

**Artículo IV.7.7. Instrumentos de desarrollo**

1. En los sectores del suelo urbano en los que se hayan incorporado al presente Plan las previsiones particularizadas necesarias para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamiento parcial o especial, cuando resulte preciso para la concreción de alineaciones o rasantes se elaborará un Estudio de Detalle, que podrá tramitarse de forma simultánea con el Proyecto de Urbanización correspondiente y, de ser necesario, el Proyecto de Equidistribución. En los casos específicamente señalados en las fichas, será precisa la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, con los contenidos definidos en la presente normativa.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en el planeamiento de desarrollo no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del Plan General.

**Artículo IV.7.8. Delimitación de unidades de actuación**

1. Las unidades de actuación necesarias para la consecución de los fines del Plan General, o del planeamiento que lo desarrolle, para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitadas por la aprobación definitiva de dichos planes.

2. La delimitación de las unidades de actuación para las que se requiera Estudio de Detalle se podrá tramitar con carácter simultáneo a la del mencionado instrumento.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

En las unidades de actuación para cuyo desarrollo se exige Estudio de Detalle, el sistema de actuación que figura en la ficha tiene carácter indicativo, debiéndose proceder a su determinación en el momento de la delimitación del ámbito correspondiente. No obstante, cuando el sistema de actuación propuesto se apartase de la previsión contenida en la correspondiente ficha, deberá razonarse en el trámite de fijación del sistema la motivación de dicho cambio.

**Artículo IV.7.9. Requisitos para el otorgamiento de licencias**

Sin perjuicio de lo previsto en el Apartado 5 del presente Capítulo, en las áreas comprendidas dentro de unidades de actuación no podrán otorgarse licencias en tanto no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo IV.5.12, habiéndose de cumplir los siguientes requisitos:

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

- a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.
- b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.
- c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación.
- d) Aprobación definitiva del Estudio de Integración Paisajística cuando sea preciso.
- e) Ejecución completa de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo IV.5.9
- f) Firma en vía administrativa del proyecto de normalización de fincas, reparcelación o compensación. Si con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente no resultara precisa la aprobación de un proyecto de reparcelación o compensación, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

#### Apartado 4. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

##### Artículo IV.7.10. Delimitación de los ámbitos

1. El Plan General ha delimitado los sectores del suelo urbano y urbanizable en los cuales se produce, en ejecución del mismo, el reparto de las cargas y beneficios asignados. La delimitación de las nuevas unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, o la modificación de las delimitaciones propuestas por él se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustarán a los criterios similares a los utilizados por el Plan que cumplan con lo establecido en la legislación.
2. La delimitación de las unidades de actuación serán conformes con el artículo 121 y 122 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedando la diferencia de aprovechamiento entre unidades limitada conforme a lo dispuesto en el 127. Adicionalmente, se mantendrá la coherencia de la trama viaria (en planta y atada) y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno, asegurándose la conectividad de su viario con el del entorno, o cuyos efectos el ámbito incluya el viario que fuese preciso y garantizándose la conexión de sus infraestructuras básicas con el resto de la red.
3. En cualquier caso, conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación debe ir acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

#### Apartado 5. RÉGIMEN DEL SUELO SOMETIDO A ÁMBITO HASTA EL DESARROLLO DEL MISMO

##### Artículo IV.7.11. Derecho transitorio de los suelos urbanos y urbanizables sometidos a ámbito

En tanto el planeamiento de desarrollo previsto y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

4. La ejecución anticipada de dotaciones locales y generales no altera los deberes originales de los propietarios en la clase de suelo en que se insertan, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse de los gastos derivados de la ejecución anticipada en las unidades de actuación que desarrollen el sector o en su caso, en las actuaciones aisladas a las que otorga la condición de solar.
5. En lo no regulado expresamente, serán asimilables a los sistemas generales equivalentes, siéndoles de aplicación plena las Normas Generales que establece el Plan en su título quinto.

- a) Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos previstos en la legislación urbanística.
- b) Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de lo que a tal efecto se dispone en esta normativa (capítulos 3, 4 y 5 del título II).
- c) Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos de su demolición y sustitución, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión.
- d) En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones del Plan General para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación.
- e) El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- f) Los terrenos previstos por el Plan o planes que lo desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.
- g) Los propietarios de los terrenos incluidos en estos ámbitos están obligados a la ejecución de las determinaciones del Plan General en los plazos previstos por la programación del Plan.

#### Apartado 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

##### Artículo IV.7.12. Sistemas Locales

1. Se entiende por sistema local aquel que estructura orgánicamente un sector, gozando de una estructura equivalente a la de los sistemas generales, por lo que puede ser complementario del sistema de comunicaciones y transportes, del de equipamientos, del de espacios libres o del de infraestructuras.
2. Delimitados en las fichas de los ámbitos, se obtendrán, como resultado del desarrollo de los sectores y su inclusión en las correspondientes unidades de actuación, por cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo a lo que establece el artículo 143 de la Ley de Cantabria 2/2001.
3. El Ayuntamiento podrá declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención, que podrá ser, incluso, por expropiación o mediante ocupación directa.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

edificación y usos  
**Título V. NORMAS GENERALES**

**Capítulo V.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Sección 1. Definiciones y parámetros**

**Apartado 1. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES**

**Artículo V.1.1. Alcance y contenido de las Normas Generales de la Edificación**

1. Se entiende por Normas Generales de la Edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma, o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en el que se ubique.

2. Salvo que la documentación específica del Plan General indique expresamente otra cosa, las Normas Generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, para las obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia que se realicen en el término municipal. No obstante, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General podrán introducir regulaciones propias siempre que con ello no alteren el espíritu de las previsiones del plan y que no concedan, como resultado directo o indirecto, mayor permeabilidad edificatoria, y/o alteren las condiciones del aprovechamiento urbanístico. Los Planes Especiales no podrán afectar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general, pero sí podrán establecer sus propias definiciones generales, así como ordenanzas y condiciones generales de la edificación que se adapten a las condiciones particulares del ámbito.

3. Para las obras de renovación o reforma de la edificación existente podrán establecerse excepciones a estas condiciones generales, siempre y cuando no sea posible configurar la edificación de otro modo y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la adecuación de las medidas adoptadas.

4. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección, o regulación sectorial que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, podrán ajustarse a lo establecido en el régimen específico correspondiente.

5. En caso de edificios de reconocido valor por su programa específico, singularidad, autoría o significación arquitectónica, podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones establecidas por el PGOU siempre y cuando no se alteren los parámetros de edificabilidad y las condiciones de habitabilidad de la construcción resultante, todo ello previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6. En los ámbitos cuya regulación se remite a figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de las normas en su origen aplicables, salvo que expresamente se indique lo contrario, o que estas sean manifiestamente inaplicables.

**Artículo V.1.2. Definición de parámetro regulador de la edificación**

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. La superficie edificable u ocupable, resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o listados del Plan General, o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen, se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de las Ordenanzas sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación, ordenanzas, fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

**Apartado 2. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS A LA PARCELA**

**Artículo V.1.3. Área o zona**

Es la superficie de terreno que presenta la misma categorización, calificación o clase de suelo. Al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado se le asigna una misma **ordenanza de zona**.

**Artículo V.1.4. Manzana y parcela**

1. Se considera **manzana** a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

2. La **parcela** es toda porción de suelo, edificable, o no, que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

a) **Parcela bruta:** es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según mediación topográfica.

b) **Parcela neta:** es la superficie, a partir de la bruta, que se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a vial y demás cesiones obligatorias que no puedan ser nunca privatizables.

3. Se entiende por **parcela urbanística** cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana en suelo urbano y urbanizable.

**Artículo V.1.5. Parcela edificable**

Se entiende por **parcela edificable** aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

**Artículo V.1.6. Parcela mínima o superficie mínima de parcela**

1. La **parcela mínima** es la porción de suelo mínimo e indivisible que se determina en cada zona según los parámetros de superficie y las dimensiones lineales exigibles.

2. Se denomina **círculo inscrito** al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

**Artículo V.1.7. Linderos o linderos de parcela**

1. Se entiende por **linderos** las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes. Podrán ser de dos tipos:

a) **Lindero frontal:** aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el vial o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a vial de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.

b) **Lindero lateral** o **trasero:** aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes, o de vial o espacio público, en su caso.

2. La longitud del lindero frontal expresa el **frente de parcela**.

**Artículo V.1.8. Cercamiento de parcela**

Constituyen los **cercamientos de parcela** aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los linderos, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

**Artículo V.1.9. Solar**

Tendrán la condición de **solar** aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos que se exigen en el Artículo IV.5.8.

**Artículo V.1.10. Línea de Rasante**

La **rasante** es la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía. La **línea de rasante** de una parcela con acceso a vía pública es la que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas.

**Artículo V.1.11. Rasante del terreno**

Se entiende por **rasantes del terreno** las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie, distinguiéndose:

a) **Rasante natural del terreno:** la altura no modificada de su superficie.

b) **Rasante resultante o de proyecto:** la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación se entenderá como rasante resultante del terreno la apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Apartado 3. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

**Artículo V.1.12. Alineaciones y plano de fachada**

- Se entiende por **alineaciones** las líneas que definen las condiciones de trazado de los ceramientos de parcela o la posición de las edificaciones, bien por la aplicación de los retranquesos obligados o bien por estar expresamente señalados por el planeamiento.
- Se entiende por **plano de fachada** al plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada, exceptuando elementos salientes y cuerpos volados autotrazados. La **línea de edificación** es su intersección con el terreno.
- Se establecen los tipos siguientes:
  - Alineación de vía, exterior o de parcela:** es la línea que separa los suelos destinados a vía o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
  - Alineación de la edificación o interior:** es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela, tanto de carácter público como privado. Se definen por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.
  - Alineación oficial u obligatoria:** es aquella que el planeamiento establece como vinculante para la edificación.

**Artículo V.1.13. Distancia al límite, retranqueo de la edificación y separación entre edificaciones**

- Se define la **distancia al límite** como la separación entre el límite de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación medida sobre una recta perpendicular a dicho límite.
- Se entiende por **retranqueo de la edificación** el retro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vía, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.
- Se define la **separación entre edificaciones** como la distancia más corta que existe entre sus líneas de edificación.
- La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastil en esa fachada.

**Artículo V.1.16. Longitud máxima de fachada**

**Longitud máxima de fachada** es la longitud máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en proyección y en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranquesos.

**Apartado 4. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo V.1.17. Superficie ocupable**

- Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela, que debe cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranquesos, ocupación, fondo máximo edificable, separación o otras edificaciones, etc., señala la correspondiente ordenanza de zona.
- Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones, sobre rasante, existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias:
  - Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno. Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por tres muros de ceramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.
  - Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranquesos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza de zona. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación exterior, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

**Artículo V.1.18. Espacio libre de parcela**

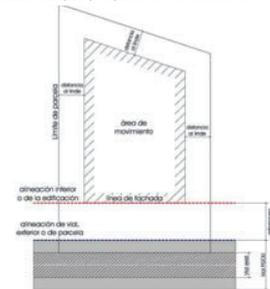
Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

**Artículo V.1.19. Superficie construida o edificable por planta y construida total**

- Se entiende por **superficie construida o edificable por planta** o la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus ceramientos con el exterior o con otras edificaciones, no computando como tales:
  - la superficie construida de los sótanos y semisótanos
  - Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada que no estén cubiertos.
  - Los elementos ornamentales de remate de cubierta y similares.
  - las superficies de los cuerpos volados cuando estén abiertos en todo su perímetro. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

**Artículo V.1.14. Área de movimiento de la edificación**

- Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación por referencia al plano de fachada, es decir, excluyendo elementos salientes, cuerpos volados y aleros.
- Se puede definir o acotar el área de movimiento de la edificación indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranquesos y/o separaciones entre edificaciones.



**Artículo V.1.15. Profundidad edificable**

- Se define la **profundidad edificable** o **fondo edificado** como la distancia desde la alineación de vía, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.
- La profundidad edificable o fondo edificado se medirá:
  - En edificación entre medianerías como la distancia mayor entre plano de fachada frontal y de fondo.
  - En edificación adosada sólo a una medianera como la distancia mayor entre:
    - Medianera y plano de fachada opuesta a ella; o,
    - Planos de fachadas enfrentadas distintos a las del punto anterior.
  - En edificación aislada como la mayor distancia entre planos de fachadas enfrentadas.

- Los porches en vivienda unifamiliar que estén abiertos por todos sus lados, así como las pérgolas no cubiertas
  - Entrepisos en el caso de que se ejecuten en edificaciones preexistentes para albergar usos individuales de actividades terciarias compatibles con el uso dominante residencial, incluidas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja.
  - Las piscinas descubiertas o cubiertas con elementos conederos.
  - Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
  - Los ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, así como las áreas de desembarco y acceso imprescindibles para su implantación
2. Constituye la **superficie construida total** de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen, incluida la superficie de los aprovechamientos bajo cubierta (en aquellas áreas que tengan una altura libre igual o superior a 1,50 m).

**Artículo V.1.20. Edificabilidad y densidad**

- El **coeficiente de edificabilidad**, o **edificabilidad**, es la relación entre la superficie edificada o construida total y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.
- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área, o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.
  - Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo de la parcela neta.

La **densidad** es la relación entre el número de viviendas y la superficie de parcela vinculada a las mismas.

**Artículo V.1.21. Ocupación**

La **ocupación** es el porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación en atención a la definición de la superficie ocupable.

**Artículo V.1.22. Superficie útil**

Se define la **superficie útil** como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, ceramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea igual o superior a 1,50 metros.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Apartado 5. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo V.1.23. Altura reguladora o de la edificación**

1. Se denomina **altura reguladora o de la edificación** a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de proyecto hasta la intersección con la cara inferior del fojado que forma el techo de la última planta, sea útil o no, que se denomina **línea de cornisa** del edificio.

2. En las calles o parcelas con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, a efectos de la medición de este parámetro, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición.

**Artículo V.1.24. Altura total o de coronación**

1. Se define la **altura total o de coronación** como la dimensión vertical medida desde la rasante de proyecto hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2. En las calles o parcelas con pendiente, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.



**Artículo V.1.25. Altura de planta, libre y útil**

1. Se entiende por **altura de planta** la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos

2. Se entiende por **altura útil** la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del fojado de la misma planta (o la de la entrepuerta, si la hubiese).

3. Se entiende por **altura libre** la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del fojado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta (o la de la entrepuerta, si la hubiese) u otros obstáculos.

**Artículo V.1.26. Número de plantas**

1. El **número de plantas** que componen un edificio, incluida la planta baja y excluida la planta ático o aquellas en las que se desarrolle un aprovechamiento bajo cubierta.

2. A efectos de este parámetro no se consideran las entrepantas, ni los sótanos y semisótanos.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del fojado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante de proyecto y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.23.

**Artículo V.1.34. Cuerpos volados**

Se entiende por **cuerpos volados** aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

**Artículo V.1.35. Elementos salientes**

Se entienden por **elementos salientes** aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos de fachada sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

**Artículo V.1.36. Construcciones auxiliares**

Se denominan **construcciones auxiliares** aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del edificio principal, tales como garajes, almacenes, piscinas, invernaderos o similares.

**Artículo V.1.37. Elementos técnicos de las instalaciones**

Se entienden por **elementos técnicos de las instalaciones** aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

**Artículo V.1.38. Patios**

1. Los **patios cerrados o de parcela** son los situados dentro del edificio (superficie ocupable), formados por el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y laterales laterales.

2. Se considera **patio abierto** el entrante a fachada de viajo, patio de manzana o espacio libre.

3. Se considera **patio inglés** el situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a que sirve, cerrado por edificación y/o terreno por todos sus lados.

**Artículo V.1.27. Medianera**

A los efectos de esta norma, se denomina **medianera** a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

**Artículo V.1.28. Planta baja y planta piso**

1. Se denomina **planta baja** a aquella en la que la cara inferior del fojado del suelo o, en su caso, de la solera, se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la línea de rasante o rasante de proyecto y la cara inferior del fojado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

2. Se entiende por **planta piso** aquella planta situada por encima de la planta baja.

**Artículo V.1.29. Planta ático**

Se denomina **planta ático** a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

**Artículo V.1.30. Aprovechamiento bajo cubierta**

Se entiende el **aprovechamiento bajo cubierta** como la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el fojado del techo de la última planta.

**Artículo V.1.31. Entrepantas**

1. Se entenderá por **entrepantas** aquellas que, sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja, tienen su fojado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

**Artículo V.1.32. Sótano**

Se denomina **sótano** a aquella planta en la que la cara inferior del fojado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la línea de rasante o rasante de proyecto.

En los supuestos en que la rasante del terreno no coincida con la línea de rasante, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del fojado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante de proyecto.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo V.1.23.

**Artículo V.1.33. Semisótano**

Se denomina **semisótano** a aquella planta en la que la cara inferior del fojado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la línea de rasante o rasante de proyecto y el situado a un metro por encima de dicho plano.

**Artículo V.1.39. Piezas, cuartos, locales. Condición de "exterior"**

1. Se considera:

- **Pieza:** cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
- **Cuarto:** espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
- **Local:** conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

2. Una pieza, o un cuarto, es **exterior** cuando cuenta con hueco de iluminación y ventilación sobre viajo, espacio libre o da a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Ordenanzas.

**Sección 2. Condiciones tipológicas y de implantación de la edificación**

**Artículo V.1.40. Condiciones de planta de la edificación**

La profundidad de la edificación y la longitud de fachada no podrán sobrepasar lo señalado por las ordenanzas de zona, si bien en el caso de equipamientos y de usos productivos, podrá fijarse mediante estudio de detalle.

La edificación prevista en suelos ordenados por el sistema de ordenación por área de movimiento, la edificación será inscribible en un círculo de **50 metros de diámetro**, salvo que la regulación expresa en la ordenanza de zona determine otro parámetro, o que medie estudio de detalle, o figura de planeamiento de mayor rango. Quedan eximidos los usos de equipamiento y las alineaciones tradicionales.

**Artículo V.1.41. Altura máxima de la edificación por el número de plantas**

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas de zona, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, cuando el PGOU determina las **alturas máximas por el número de plantas**, la correspondencia en metros será la siguiente:

- Para uso residencial:
  - a) altura de la edificación: 3,25 x número de plantas.
- Para usos no residenciales:
  - a) altura de la edificación: 0,50 + 3,75 x número de plantas.

2. La altura de coronación cumplirá lo previsto para las condiciones de la cubierta (Artículo V.1.46).

3. La línea de cornisa de ático no excederá en 3 metros por encima de la línea de cornisa del edificio.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo V.1.42. Altura mínima de las plantas**

1. Salvo que hubiera regulación expresa aplicable en las ordenanzas zonales, o que ésta se desarrollara en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos, la altura útil de todas las plantas, excluido el espacio bajocubierta, será superior a 2,50 metros, ampliándose en la baja no residencial hasta 3 metros, sin perjuicio de los falsos techos autorizables conforme a las normas de habitabilidad.

La altura libre exigible a edificios de uso exclusivo terciario (comercial y/o de oficinas) es de 2,80 metros.

2. La altura libre deberá aplicarse a la totalidad de la superficie útil, admitiéndose excepciones razonables en las plantas sótano y semisótano del edificio, en no más del 25% de la superficie. En aparcamientos y garajes situados en cualquier planta se admite una altura libre mínima de 2,00 metros para descuelgue eventual de conductos, elementos estructurales, elementos de señalización, u otros análogos.

**Artículo V.1.43. Condiciones de planta baja**

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,00 metros de la línea de rasante o rasante de proyecto, salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 metros.

2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no residencial el destino de la planta baja no sea conocido, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.

3. El acceso a locales de uso no residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residencial o a usos no residenciales en plantas superiores y deberá producirse directamente desde vial o espacio libre público.

4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas sótanos y/o semisótano y/o planta o plantas piso siempre que el acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento y se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

**Artículo V.1.44. Condiciones de entreplanta**

1. El espacio de entreplanta deberá necesariamente ser parte de la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe y tener acceso desde dicha planta. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Salvo en zonas donde el uso predominante sea el productivo, el forjado no podrá llegar en fachada principal a la vertical de ésta, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada.
- En cualquier supuesto, las alturas libres de la planta resultante y de la entreplanta, serán de 2,30 metros como mínimo.

c) Las chimeneas, elementos de ventilación, pararrayos, y elementos similares con las alturas que sean exigibles de acuerdo con la normativa técnica aplicable y el buen hacer constructivo.

d) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., constituidos sin que distorcionen el equilibrio estético de la propia construcción, ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano.

e) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.

f) Los remates de cajas de escaleras, ascensores y similares.

**Artículo V.1.48. Condiciones de las buhardillas**

Las buhardillas servirán a una única estancia y cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las ordenanzas zonales o el desarrollo del planeamiento:

- a) El frente de cada buhardilla no superará los 2 metros y la suma total de la longitud de frentes tampoco excederá de un tercio de la longitud del segmento de fachada correspondiente a usos de vivienda, admitiéndose hasta un 60% en otros usos.
- b) La arista superior de los frentes (cornisa) no podrá situarse por encima de 3 metros sobre la línea de cornisa del edificio.
- c) La cubierta de la buhardilla podrá ser inclinada de dos o tres aguas, con pendiente similar a la del plano constituido de cubierta en que se sitúan.
- d) Se procurará que los ejes de las buhardillas guarden relación con los de los huecos de fachada sobre los que se sitúan.

**Artículo V.1.49. Condiciones de cuerpos volados y elementos salientes**

1. Los cuerpos volados y elementos salientes sobresaldrán del plano de fachada del edificio hasta un máximo de 1 metro.

2. Los cuerpos volados en el caso de viviendas cumplirán:
 

- a) El frente de cada uno no superará los 4 metros y la suma total de la longitud de frentes no excederá de la mitad de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
- b) La separación entre cuerpos volados contiguos será superior a 2 metros.

3. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 metros respecto de la línea de rasante o rasante de proyecto. Se exceptúan los toldos móviles, que están situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 metros

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

**Artículo V.1.45. Condiciones de los sótanos**

1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante.

2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad y contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

**Artículo V.1.46. Condiciones de las cubiertas**

1. Salvo que por ordenanza de zona o en la regulación expresa aplicable establecieran otro valor, las cubiertas se situarán, en su totalidad, por debajo de la **envolvente de la cubierta**, que queda delimitada por:

- a) Planos límite con inclinación de 45º y origen en una línea teórica horizontal situada a 1 metro en vertical sobre la línea de cornisa del edificio.
- b) Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada, o 5 metros sobre línea de cornisa.

2. En el caso en que la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte.

3. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 60%, excepto en edificaciones singulares destinadas al uso público o las catalogadas. Asimismo, las construcciones no residenciales podrán justificar una pendiente distinta, así como las construcciones adosadas a otras preexistentes.

4. El trazado de las cubiertas de edificaciones adosadas se ajustarán a lo establecido anteriormente, admitiéndose soluciones de cubiertas a dos o más aguas con la cumbre en el sentido de las fachadas más largas del edificio, cumpliendo, en todo caso, lo establecido anteriormente.

5. Salvo que las ordenanzas de zona definan condiciones específicas para los áticos, todo su volumen edificado quedará por debajo de la envolvente señalada para las cubiertas.

**Artículo V.1.47. Condiciones de elementos sobre cubierta**

Por encima de la cubierta y de la envolvente sólo se admitirán:

- a) Buhardillas, conforme a lo regulado en el presente apartado.
- b) Antepechos de protección y/o remate del edificio hasta una altura máxima de 1,50 metros sobre la cornisa del edificio.

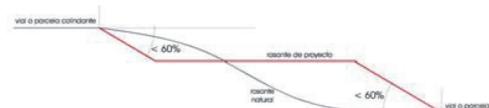
**Artículo V.1.50. Condiciones de la rasante**

1. La rasante resultante o de proyecto podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:

a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación de vial de menor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.

b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación de vial de mayor cota, o la rasante de la parcela colindante en su caso.

c) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con alturas comprendidas entre la horizontal y una pendiente de 60% y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros. La distancia entre los muros para resolver el acuerdo será como mínimo de 1,50 metros, debiendo establecerse soluciones escalonadas de forma que la altura total se reparta en vatos banales sucesivos. Caben contenciones y banales menores con la proporción 1:1 (envolvente del 100%).



2. La rasante resultante o de proyecto podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, incluso apartándose de lo establecido en el punto anterior, si con ello se mejora la adecuación a las condiciones topográficas o de implantación de la edificación.

En cualquier caso, se velará por la mejor integración de la edificación en el entorno, implantándose en puntos de cota intermedios que garanticen una mejor habitabilidad y una percepción no distorsionada de la edificación, de forma que ésta no quede ni excesivamente hundida, ni excesivamente elevada respecto de la vía pública.

3. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en los puntos precedentes en el caso del encaje de las rampas de acceso a parcelas y edificios, cuando ello sea preciso para la materialización de las cesiones exigidas por el PGOU y cuando así lo haya establecido específicamente el planeamiento de desarrollo.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

**Artículo V.1.51. Reglas de colindancia**

1. Cuando en lindero de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales a ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además cumplir las condiciones de patio cerrado o de parcela (Artículo V.1.60).
2. Las edificaciones podrán situarse adosadas a linderos laterales siempre que así se establezca en la ordenanza de zona, o cuando se dé una de las dos condiciones siguientes:
  - a) La edificación colindante estuviera adosada.
  - b) Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela o edificación colindante, extendido mediante escritura pública e inscribiéndolo como servidumbre de ambas fincas en el Registro de la Propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse en tanto subsista cualquiera de los dos edificios.
3. Las construcciones auxiliares de la principal deberán respetar el espacio libre de parcela, pudiendo invadirlo si su altura es inferior a la de los cierres autorizados.

**Sección 3. Condiciones de integración de la edificación**

**Artículo V.1.52. Condiciones generales**

1. En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que no debe implicar, necesariamente, un estilo mimético respecto a formas o fórmulas históricas.
2. La identidad formal del edificio se apoyará en su carácter de edificación entre medianeras, adosada o exenta, según sea el caso, añadiéndose a las afinidades compositivas del contexto los suficientes matices para garantizar la percepción de las secuencias del conjunto del asentamiento.
3. En los ámbitos de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.
4. En particular, se prohíbe en todo el término municipal la instalación de construcciones prefabricadas que por su tipología, sistema constructivo y materiales no se reconozcan como propias del entorno, salvo las complementarias del uso principal, autorizadas en la ordenanza de zona.

Corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales, excepcional y motivadamente, admitir otras condiciones de los cierres, que en ningún caso podrán reducir la vitalidad preexistente en el tramo de viario correspondiente, ni vulnerar los condicionantes que se derivan de la aplicación de la legislación sectorial.

5. Con carácter general, los cierres dispondrán de las discontinuidades necesarias para albergar cuantos elementos del mobiliario urbano (banco, luminarias, contenedores, etc.) sea necesario ubicar en los mismos para dar cumplimiento a las exigencias de los itinerarios peatonales accesibles que se definen con arreglo a la Orden VU/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**Artículo V.1.55. Condiciones particulares de las fachadas**

1. Todas las fachadas, incluidas las terrazas y de patios, se constituirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.
2. Con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores característicos de la zona y del núcleo de que se trate. En los acabados de las fachadas de los edificios de nueva construcción, así como en las modificaciones de los existentes, están expresamente prohibidos los revestimientos de fachadas de plaquetas vitrioladas de colores brillantes y la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes. Se prohíbe expresamente el bloque de hormigón visto como muro de fachada o de cierre, admitiéndose únicamente cuando quede revestido.
3. A las obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno, o causen impacto negativo en el paisaje, se les podrá exigir:
  - a) La utilización de coloraciones exteriores adecuadas al entorno, en tonos apagados o claros mate.
  - b) Implantación sistemática de barreras visuales de vegetación.
4. La modificación de fachadas, incluido el cierre de terrazas, requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el acuerdo de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecución conforme a sus especificaciones. Con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjadas o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

**Artículo V.1.53. Condiciones naturales de las parcelas**

En los núcleos de carácter tradicional y en los entornos rurales y menos humanizados se procurará mantener las condiciones naturales de la parcela, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyen a la conservación de la biodiversidad, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio. En particular, se mantendrá la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos.

**Artículo V.1.54. Condiciones de integración de los cerramientos de fincas**

1. Los cerramientos de fincas se dispondrán cumpliendo con las servidumbres sectoriales que les afecten, así como las alineaciones, retranqueos y dimensiones que se establecen en las ordenanzas y normativa del Plan.
2. Sin perjuicio de las especificidades de los cierres que se establecen para el Suelo Rústico y en las ordenanzas de zona, los nuevos cierres que se proyecten estarán constituidos por un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, material que constituya la fachada del edificio u otros materiales que garanticen un buen aspecto y el correcto mantenimiento del cerramiento, con una altura máxima de **1,30 metros**, completado en su caso mediante protecciones adicionales tipo balaustrada, hasta una altura máxima total de **1,80 metros**. La medición se realizará sobre la rasante de proyecto y en calles con pendiente, el cierre será escalonado, de modo que la parte más alta de cada tramo no supere las medidas anteriores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de dentro o heterocélulas (puertas, chapas, somieres, etc.).

3. Podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cierre de hasta 2 metros de altura, siendo obligación del propietario la conservación y poda, de tal manera que no se invada la propiedad pública, ni la colindante, con las limitaciones que impone el derecho civil y respetándose las siguientes condiciones:
  - a) Los arbustos o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta y no podrán sobrepasar las alturas establecidas para el cierre.
  - b) Las plantaciones de árboles o asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante.
  - c) En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante.
4. Con independencia de lo expuesto en los puntos anteriores, caben las excepciones:
  - a) Los huertos dedicados a la explotación racional de los cultivos propios del municipio podrán ser protegidos por cierres de laurel con una altura máxima de 5 metros, así como por cierres de piedra de hasta 2,40 metros de altura, respetando la posición que se deduce de las secciones tipo.
  - b) Los cierres artísticos existentes podrán mantenerse, conservándose en todo caso su diseño, con las modificaciones que imponga la adecuación de los accesos para servicio de la parcela y las necesidades de la vitalidad mínima.

5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni de la envolvente de cubierta, de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

6. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose los lacados en diferentes colores y excluyendo las reflectantes o con brillos y el aluminio o similares en su color natural.

**Artículo V.1.56. Condiciones particulares de las medianeras**

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos, prohibiéndose expresamente el acabado con tratamientos como el poliuretano proyectado o similar.
2. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianeras que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden o hayan de quedar permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil.
3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio de acuerdo con las presentes Normas adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianera del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.
4. Si por las características de un nuevo edificio, construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura, o bien dispone de patios de luces adosadas a medianeras y éstas no están como mínimo roseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasladar estos elementos, que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos, del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.
5. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

**Artículo V.1.57. Condiciones particulares de las cubiertas**

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

2. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica. Únicamente se permitirá como material de cobertura en edificaciones de uso dominante residencial, los cerámicos curvos, planos o mixtos en su color natural, prohibiéndose expresamente el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas, pizarras, losetas asfálticas, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc., sin perjuicio de las instalaciones técnicas (placas solares, antenas, etc.), salvo excepciones motivadas.

3. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas, excepto en edificaciones singulares destinadas al uso público o las catalogadas.

**Artículo V.1.58. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública (publicidad exterior)**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, espaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación que en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen.

Las denominadas "carteleras publicitarias" o "vallos publicitarios", entendiéndose como tales los soportes estructurales de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes integrados en la modalidad visual de publicidad exterior de carácter generalista, sin ninguna relación con los bienes, propiedades e inmuebles en los que se instala requieren de la regulación normativa específica para su implantación, que deberá ser informada favorablemente por las administraciones de carreteras.

2. Sin perjuicio de la observación de las limitaciones establecidas en el Artículo VIII.1.11, en ausencia de regulación pormenorizada mediante Ordenanza específica que se redacte al efecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones, aplicables al suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, donde podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.

**a) En planta baja:**

- En edificios catalogados sólo se permiten letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
- En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios parciales a la fachada y sobrepuestas a ella, así como banderines o anuncios que emerja de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación:
  1. situarse a más de 2,50 metros sobre la línea de rasante o rasante de proyecto.
  2. saliente máximo de las muestras no superior a 0,10 metros.
  3. banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acero y con saliente no superior a 1,00 metros.

b) En plantas de piso de edificios de uso dominante residencial se prohíbe la implantación de banderines; las muestras podrán ocupar una franja de 0,70 metros como máximo, adosadas a los

**Artículo V.1.60. Condiciones de los patios**

1. Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan y no inferior a 8 metros.

2. Los patios cerrados o de parcela permitirán la inscripción de un círculo de diámetro superior a 4,5 metros, que en viviendas unifamiliares puede reducirse a la mitad y, en ningún caso, será menor que 2/3 de la altura medida desde el pavimento de la planta más baja iluminada por él hasta la línea de cota del patio.

Esta condición será aplicable incluso en el caso de formación de un patio cerrado por adose a otras fincas, considerándose como plano del paramento frontal al del lindero.

3. Para la ventilación de aseos, escaleras y espacios no habitables similares se admiten patios de ventilación que tengan unas dimensiones mínimas de 1/4 de su altura, medida como en el caso anterior, y en ningún caso inferior a 2 metros. Podrán realizarse patios de ventilación con un diámetro inferior sirviendo exclusivamente a espacios destinados a garaje o instalaciones.

4. Los patios de parcela de edificio de uso exclusivo o dominante residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio.

5. Sólo serán admisibles patios /ingléses en edificios con uso de equipamiento, productivo o terciario y tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 2 metros cuando iluminen una sola planta y las establecidas para patios de parcela cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas y no podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de equipamientos.

**Artículo V.1.61. Condiciones de elementos comunes**

1. El acceso al edificio y locales podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado cumpliendo lo establecido en CTE, SUA-1.

2. Las escaleras y los espacios que permitan la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción son elementos de circulación (los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos) y cumplirán el CT-DB-SUA.

3. Los portales y pasos de entrada de vehículos, así como las rampas cumplirán lo establecido en el CT-DB-SUA-8 y demás normativa concordante.

antepechos de los huecos, con un grosor máximo de 0,10 metros, independientes para cada hueco y sin reducir la superficie de iluminación de los locales. La implantación de muestras requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios del inmueble.

c) En plantas de piso de edificios de uso dominante productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse muestras, no banderines, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación del frente de la fachada completa. Asimismo, cabe la implantación de mástiles y postes eventos con una altura máxima de 8 metros y una superficie de leñero de hasta 20 metros cuadrados.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integran, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

4. Por motivos estéticos, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

**Sección 4. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación**

**Apartado 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo V.1.59. Condiciones básicas de las piezas y cuartos habitables**

1. Las piezas habitables, es decir, las que requieran la permanencia prolongada de personas, deberán tener la condición de exterior.

2. Los cuartos habitables deberán ser exteriores, o contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles.

3. No podrán instalarse en sótano o semisótano piezas habitables independientes destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquéllas sean complementarias de los desarrollados en planta baja, entendiéndose a estos efectos que:

- Todos los usos de equipamiento son complementarios entre sí.
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas.

4. En relación a las medidas de los diferentes elementos a los que se hace referencia en el presente artículo, se cumplirá, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de protección contra incendios, especialmente lo prescrito en el CTE (DB SI "Seguridad en caso de incendio" Sección 3 "Evacuación de ocupantes", Apartado 4 "Dimensionado de los medios de evacuación").

**Artículo V.1.62. Condiciones de los locales no residenciales en tanto no estén ocupados**

1. Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, presentará en su paramento exterior convenientemente rasados con mortero de cemento y pintados. Asimismo, el techo de los locales y las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio deberán estar convenientemente rasados.

2. Disponerán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a un metro.

**Apartado 2. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo V.1.63. Aislamiento de la edificación**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Se prestará especial cuidado en el tratamiento de los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados, aplicando las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

2. Se dotará a las edificaciones de un adecuado aislamiento acústico, empleando los materiales y soluciones adecuadas, que deberán quedar debidamente justificadas en el proyecto presentado para la obtención de licencia.

En cualquier caso, se aplicarán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (DB HR "Protección frente al ruido").

3. Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas según las condiciones que se establecen en el CTE (DB HS "Salubridad" Sección 1 "Protección frente a la humedad").

MIÉRCOLES, 24 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 49

4. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el CTE (D8 HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de demanda energética").

**Artículo V.1.64. Supresión de barreras arquitectónicas**

Además de lo previsto en el Artículo V.1.61, en todas las edificaciones se respetará la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas. En particular, deberán justificar el cumplimiento de la Ley 5/2003, o LONDAU, así como el Real Decreto 505/2007 y los documentos técnicos que pudieran promulgarse en su desarrollo y la Ley de Cantabria 3/1996.

**Apartado 3. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

**Artículo V.1.65. Condiciones del suministro de agua e instalaciones de fontanería**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. Cada local independiente dispondrá de una **dotación sanitaria mínima** formada por un cuarto de aseo propio de más de 2 m<sup>2</sup>, con un circuito inscribible de 1 m, dotado de lavabo e inodoro. Alternativamente contará con un acceso a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (D8 HS "Salubridad" Sección 4 "Suministro de agua"). Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) de acuerdo a lo prescrito en el CTE (D8 HE "Ahorro de energía" Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas"), de manera que su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

4. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador. Dicho contador deberá instalarse en las condiciones que estipule el Ayuntamiento al objeto de poder garantizar la lectura de los consumos, así como lo establecido en el CTE-D8-HS-4.
- En edificios de tipo colectivo, naves adosadas, edificaciones en hilera o similares, se empleará preferentemente el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble que dispondrá de un sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales, con acceso directo e independiente desde una zona de uso común, estando prohibido el sistema de contador general.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente, en lo relativo a las condiciones de separación entre ellas, así como respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor indicadas en la normativa vigente de obligatorio cumplimiento, la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como

**Artículo V.1.67. Evacuación de aguas residuales**

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por la capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, de acuerdo con las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (D8 HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas"), todo ello de forma que:

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se resuelvan mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situados en el interior de la parcela.
- se sitúe en el interior de la parcela una arqueta o pozo general de registro, entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
- Se disponga de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje o aparcamiento y otras que contengan materiales no admisibles.

En función de las particularidades de la red de evacuación en la parcela, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir sistemas de tratamientos concretos previos a la conexión a la red municipal.

**Artículo V.1.68. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas, que cumplirán con lo establecido en el RITE y en el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situadas en edificio de uso exclusivo.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:

- a) el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y se cumplan las condiciones de protección frente al ruido del CTE-D8-HR
- b) el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas
- c) no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.

3. Los conductos no discutirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cornisa más alta.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

la protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero convenientemente conducido a la red de aguas residuales.
- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua o la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general de acuerdo con lo establecido en el CTE-D8-HS-4.

5. En el proyecto de la **instalación de calefacción** deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias, justificando el cumplimiento de la normativa aplicable al tipo de instalación; en este sentido, se justificará plenamente el cumplimiento de las prescripciones detalladas en el CTE (D8 HE "Ahorro de energía" Sección 1 "Limitación de la demanda energética" y Sección 2 "Rendimiento de las instalaciones térmicas").

6. En edificios de nueva planta, y en obras de renovación y reforma, deberá preverse la **instalación de agua caliente** en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores. La producción de agua caliente deberá realizarse en las condiciones que la normativa aplicable establezca, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los valores establecidos para el empleo de energías renovables. En este sentido, se tomarán como valores mínimos los establecidos en el CTE (D8 HE "Ahorro de energía" Sección 4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria").

**Artículo V.1.66. Desagües de pluviales**

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la parcela sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública o con una única acometida a la red pública de saneamiento específica de pluviales. De no existir red separativa frente a la parcela, deberán conducirse por el vial hasta la red de drenaje del vial más próximo, sin afectar a las parcelas colindantes y en las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, admitiéndose pozos de infiltración en casos justificados y acreditando su capacidad.

2. Se procurará la utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: sistemas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua a tratar.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas pluviales en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (D8 HS "Salubridad" Sección 5 "Evacuación de aguas").

5. En cualquier caso, y con la consideración de condiciones mínimas para la evacuación de humos, se cumplirá lo prescrito en el CTE (D8 HS "Salubridad" Sección 3 "Calidad del aire interior").

**Artículo V.1.69. Evacuación de basuras**

La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, de acuerdo a lo prescrito por el CTE (D8 HS "Salubridad" Sección 2 "Recogida y evacuación de residuos"), así como cualquier ordenanza municipal que lo regule.

**Artículo V.1.70. Instalaciones de electricidad y energía**

1. **Instalaciones de electricidad y de baja tensión.**  
Las instalaciones de electricidad y de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento (empleando como referencia el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión), así como por las normas particulares o recomendaciones de las empresas suministradoras.

Las instalaciones de iluminación en los edificios cumplirán las condiciones que se deriven del cumplimiento del CTE (D8 HE "Ahorro de energía" Sección 3 "Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación"), siendo el ahorro energético y la eficiencia criterios fundamentales a tener en cuenta en el diseño de las mismas.

Las instalaciones garantizarán el nivel de iluminación adecuado en todos los recintos, en función del uso de los mismos, de modo que se cumplan las condiciones de seguridad establecidas por el CTE-D8-SUA.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano. Cuando se dispongan en la parcela solo se admitirán exentos solo cuando se justifique la imposibilidad de su disposición semienterrados.

Todos los edificios deberán disponer de instalaciones diferenciadas por consumidores y dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.