7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2015-8870 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo (2.ª parte).*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 15 de mayo de 2015, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, que consta de los siguientes documentos:

Volumen I.- Memoria y Estudio de Inundabilidad

Volumen II.- Ordenanzas y Catálogo

Volumen III.- Sectores en SUNC y SUD

Volumen IV.- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación

Volumen V.- Informe de Integración en la fase 11 del PGOU de Laredo de las apreciaciones y consideraciones incluidas en la memoria ambiental y apéndice

Volumen VI.- Planos: Información

Volumen VII.- Planos: Clasificación y Estructura Orgánica

Volumen VIII.- Planos: Ordenación

Volumen IX.- Planos: Fuera de Ordenación

Volumen X.- Esquemas de abastecimiento

Volumen XI.- Esquemas de riego

Volumen XII.- Esquemas de saneamiento

Volumen XIII.- Esquemas de pluviales

Volumen XIV.- Esquemas de gas

Volumen XV.- Esquemas de electricidad

Volumen XVI.- Esquemas de telefonía

Volumen XVII.- Planos de tráfico y aparcamientos

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del contenido normativo del Plan comprendido en las siguientes carpetas:

- Memoria.
- Ordenanzas y Gestión.
- Catálogo de Patrimonio.
- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

CVE-2015-8870

Santander, 12 de junio de 2015.
El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTORES en S.U.N.C. y S.U.D. con determinaciones desde el P.G.O.U.

Fase 12ª

Texto Refundido

Revisión P.G.O.U. de Laredo

Marzo 2.015

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE

Pág.

PREÁMBULO ..... a

Introducción 1
Situación 1
Características naturales de los terrenos 2
Estructura de la propiedad del suelo 3
Condiciones urbanísticas 3
Memoria justificativa de la ordenación 3
Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales 4
Servicios urbanos 5
Justificación de la coherencia interna del planeamiento 8
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización 9
División en unidades de actuación 10
Elección del sistema de actuación y plazos de ejecución 10
Sectores de urbanización prioritaria 11
Fichas 11
Índice de fichas de los sectores con determinaciones desde el P.G.O.U. 12

S.U.D.- 1: San Lorenzo

Memoria Descriptiva
1. Objeto 13
2. Información urbanística 14
3. Infraestructuras existentes 15
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 16
5. Condiciones urbanísticas 17
6. Resumen de superficies 18
7. Servicios urbanos. 18
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 20

Memoria justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 20
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 21
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 21
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 22
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 22
   4. Edificabilidad. 22
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 22
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 23
   7. Viviendas de protección pública 23
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 24

Ordenanzas
Determinaciones generales 25
Condiciones de ordenación 25
Condiciones de parcela 26
Condiciones de la edificación 26
Determinaciones de gestión 27
Tramitación urbanística 27
Condiciones de urbanización 28
Plan de etapas 31
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 31

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Documentación gráfica 33

S.U.D.- 2: Carlos V

Memoria Descriptiva
1. Objeto 35
2. Información urbanística 36
3. Infraestructuras existentes 37
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 38
5. Condiciones urbanísticas. 39
6. Resumen 40
7. Servicios urbanos. 40
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 41

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 42
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 43
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 43
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 44
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 44
   4. Edificabilidad. 44
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 44
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres 45
   7. Viviendas de protección pública 45
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 46

Ordenanzas
Determinaciones generales 47
Condiciones de ordenación 47
Condiciones de parcela 48
Condiciones de la edificación 48
Determinaciones de gestión 49
Tramitación urbanística 50
Condiciones de urbanización 50
Plan de Etapas 53
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 54
Documentación gráfica 57

S.U.D.- 3: Cierro La Mar

Memoria Descriptiva
1. Objeto 59
2. Información urbanística 6
3. Infraestructuras existentes 61
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 62
5. Condiciones urbanísticas. 63
6. Resumen de superficies 64
7. Servicios urbanos. 64
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 65

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 66
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 67

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U....67
2. Aprovechamiento medio y densidad....68
3. Uso dominante y usos pormenorizados....68
4. Edificabilidad....68
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento....68
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres....69
7. Viviendas de protección pública....69
3. Capacidad residencial y justificación de servicios....70
Ordenanzas
Determinaciones generales....71
Condiciones de ordenación....71
Condiciones de parcela....72
Condiciones de la edificación....72
Determinaciones de gestión....73
Tramitación urbanística....74
Condiciones de urbanización....74
Plan de Etapas....77
*Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de s*ervicios....78
Documentación gráfica....81

S.U.D.- 4: La Pesquera

Memoria Descriptiva
1. Objeto....83
2. Información urbanística....84
3. Infraestructuras existentes....85
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta....86
5. Condiciones urbanísticas....87
6. Resumen....88
7. Servicios urbanos....88
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....90
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento....90
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales....91
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U....91
2. Aprovechamiento medio y densidad....92
3. Uso dominante y usos pormenorizados....92
4. Edificabilidad....92
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento....92
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres....93
7. Viviendas de protección pública....94
3. Capacidad residencial y justificación de servicios....94
Ordenanzas
Determinaciones generales....95
Condiciones de ordenación....95
Condiciones de parcela....96
Condiciones de la edificación....96
Determinaciones de gestión....97
Tramitación urbanística....98

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Condiciones de urbanización 98
Plan de Etapas 101
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 102
Documentación gráfica 105

S.U.D.- 5: República De Colombia

Memoria Descriptiva
1. Objeto 107
2. Información urbanística 108
3. Infraestructuras existentes 109
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 110
5. Condiciones urbanísticas. 111
6. Resumen 112
7. Servicios urbanos. 112
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 113

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 114
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 116
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 116
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 116
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 116
   4. Edificabilidad. 116
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento. 117
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 117
   7. Viviendas de protección pública 118
3. Capacidad residencial y justificación de servicios. 118

Ordenanzas
Determinaciones generales 119
Condiciones de ordenación 120
Condiciones de parcela 121
Condiciones de la edificación 121
Determinaciones de gestión 122
Tramitación urbanística 122
Condiciones de urbanización 123
Plan de Etapas 126
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 127
Documentación gráfica 129

S.U.D.- 6: Las Casillas

Memoria Descriptiva
1. Objeto 131
2. Información urbanística 132
3. Infraestructuras existentes 133
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 134
5. Condiciones urbanísticas. 135
6. Resumen 136
7. Servicios urbanos. 136
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 137

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 138
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 139
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 139
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 139
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 140
   4. Edificabilidad. 140
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 140
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 140
   7. Viviendas de protección pública 141
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 142

Ordenanzas
Determinaciones generales 143
Condiciones de ordenación 143
Condiciones de parcela 144
Condiciones de la edificación 144
Determinaciones de gestión 146
Tramitación urbanística 146
Condiciones de urbanización 146
Plan de Etapas 150
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 150
Documentación gráfica 153

S.U.D.- 7: Bienvenido Rodríguez I

Memoria Descriptiva
1. Objeto 155
2. Información urbanística 156
3. Infraestructuras existentes 157
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 158
5. Condiciones urbanísticas 159
6. Resumen 160
7. Servicios urbanos. 160
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 161

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 162
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 163
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 163
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 164
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 164
   4. Edificabilidad. 164
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 164
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 165
   7. Viviendas de protección pública 166
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 166

Ordenanzas
Determinaciones generales 167
Condiciones de ordenación 168
Condiciones de parcela 168

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Condiciones de la edificación ... 169
Determinaciones de gestión ... 169
Tramitación urbanística ... 170
Condiciones de urbanización ... 170
Plan de Etapas ... 173
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 174
Documentación gráfica ... 177

S.U.D.- 8: Bienvenido Rodríguez II

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 179
2. Información urbanística ... 180
3. Infraestructuras existentes ... 181
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 182
5. Condiciones urbanísticas. ... 183
6. Resumen ... 184
7. Servicios urbanos. ... 184
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. ... 185

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. ... 186
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. ... 187
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 187
   2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 188
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 188
   4. Edificabilidad. ... 188
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 188
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. ... 189
   7. Viviendas de protección pública ... 189
3. Capacidad residencial y justificación de servicios. ... 190

Ordenanzas
Determinaciones generales ... 191
Condiciones de ordenación ... 191
Condiciones de parcela ... 192
Condiciones de la edificación ... 192
Determinaciones de gestión ... 193
Tramitación urbanística ... 193
Condiciones de urbanización ... 194
Plan de Etapas ... 197
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 197
Documentación gráfica ... 199

S.U.D.- 9: Camino Centro I

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 201
2. Información urbanística ... 202
3. Infraestructuras existentes ... 203
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 204
5. Condiciones urbanísticas. ... 205

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

6. Resumen 206
7. Servicios urbanos. 206
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 207
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 208
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 209
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 209
2. Aprovechamiento medio y densidad. 209
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 210
4. Edificabilidad. 210
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 210
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 210
7. Viviendas de protección pública 211
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 211
Ordenanzas
Determinaciones generales 212
Condiciones de ordenación 213
Condiciones de parcela 213
Condiciones de la edificación 214
Determinaciones de gestión 215
Tramitación urbanística 215
Condiciones de urbanización 215
Plan de Etapas 218
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 219
Documentación gráfica 221

S.U.D.- 10: Camino Centro II

Memoria Descriptiva
1. Objeto 223
2. Información urbanística 224
3. Infraestructuras existentes 225
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 226
5. Condiciones urbanísticas 227
6. Resumen 228
7. Servicios urbanos. 228
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. 229
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 230
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 231
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 231
2. Aprovechamiento medio y densidad. 232
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 232
4. Edificabilidad. 232
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 232
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 233
7. Viviendas de protección pública 233
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 234
Ordenanzas

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Determinaciones generales ... 235
Condiciones de ordenación ... 235
Condiciones de parcela ... 236
Condiciones de la edificación ... 237
Determinaciones de gestión ... 238
Tramitación urbanística ... 238
Condiciones de urbanización ... 239
Plan de Etapas ... 242
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 242
Documentación gráfica ... 245

S.U.D.- 11: Las Serenas

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 247
2. Información urbanística ... 248
3. Infraestructuras existentes ... 249
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 250
5. Condiciones urbanísticas. ... 251
6. Resumen ... 252
7. Servicios urbanos. ... 252
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. ... 253

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. ... 254
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. ... 255
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 255
   2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 255
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 255
   4. Edificabilidad. ... 256
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 256
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. ... 256
   7. Viviendas de protección pública ... 257
3. Capacidad residencial y justificación de servicios. ... 257

Ordenanzas
Determinaciones generales ... 258
Condiciones de ordenación ... 259
Condiciones de parcela ... 260
Condiciones de la edificación ... 260
Determinaciones de gestión ... 261
Tramitación urbanística ... 262
Condiciones de urbanización ... 262
Plan de Etapas ... 266
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 266
Documentación gráfica ... 269

S.U.N.C.- 12: Entorno De Ermita De Santa Catalina

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 271
2. Información urbanística ... 272

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

3. Infraestructuras existentes....273
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta....274
5. Condiciones urbanísticas....275
6. Resumen....276
7. Servicios urbanos....276
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....277
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento....278
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales....279
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U....279
2. Aprovechamiento medio y densidad....279
3. Uso dominante y usos pormenorizados....279
4. Edificabilidad....280
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento....280
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres....280
3. Capacidad residencial y justificación de servicios....281
Ordenanzas
Determinaciones generales....282
Condiciones de ordenación....283
Condiciones de parcela....284
Condiciones de la edificación....284
Determinaciones de gestión....285
Tramitación urbanística....285
Condiciones de urbanización....285
Plan de Etapas....289
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios....289
Documentación gráfica....291

S.U.N.C.- 13: La Arenosa

Memoria Descriptiva
1. Objeto....293
2. Información urbanística....294
3. Infraestructuras existentes....295
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta....296
5. Condiciones urbanísticas....297
6. Resumen....298
7. Servicios urbanos....298
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....299
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento....300
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales....301
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U....301
2. Aprovechamiento medio y densidad....301
3. Uso dominante y usos pormenorizados....301
4. Edificabilidad....301
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento....302
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres....302
3. Capacidad residencial y justificación de servicios....303

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Ordenanzas
Determinaciones generales ... 304
Condiciones de ordenación ... 305
Condiciones de parcela ... 305
Condiciones de la edificación ... 306
Determinaciones de gestión ... 307
Tramitación urbanística ... 307
Condiciones de urbanización ... 307
Plan de Etapas ... 310
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 311
Documentación gráfica ... 313

S.U.D.- 14: Calle Wenceslao

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 315
2. Información urbanística ... 316
3. Infraestructuras existentes ... 317
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 318
5. Condiciones urbanísticas. ... 319
6. Resumen ... 319
7. Servicios urbanos. ... 320
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. ... 321

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. ... 322
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. ... 322
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 322
   2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 323
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 323
   4. Edificabilidad. ... 323
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 323
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres ... 323

Ordenanzas
Determinaciones generales ... 324
Condiciones de ordenación ... 325
Condiciones de parcela ... 326
Condiciones de la edificación ... 326
Determinaciones de gestión ... 326
Tramitación urbanística ... 327
Condiciones de urbanización ... 327
Plan de Etapas ... 330
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 330
Documentación gráfica ... 333

S.U.D.- A: Las Casillas

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 335
2. Información urbanística ... 336
3. Infraestructuras existentes ... 338

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 338
5. Condiciones urbanísticas.....340
6. Resumen 341
7. Servicios urbanos. 342
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal.....342
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.....343
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.....344
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.....345
2. Aprovechamiento medio y densidad. 345
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 345
4. Edificabilidad. 345
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 346
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 346
7. Viviendas de protección pública.....347
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 347
Ordenanzas
Determinaciones generales 348
Condiciones de ordenación 349
Condiciones de parcela 350
Condiciones de la edificación 350
Determinaciones de gestión 351
Tramitación urbanística.....351
Condiciones de urbanización 352
Plan de Etapas.....355
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 356
Documentación gráfica 359

S.U.D.- B: Las Casillas - La Pesquera

Memoria Descriptiva
1. Objeto 361
2. Información urbanística 362
3. Infraestructuras existentes.....364
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 364
5. Condiciones urbanísticas.....366
6. Resumen 367
7. Servicios urbanos. 367
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal.....368
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.....369
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.....370
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.....371
2. Aprovechamiento medio y densidad. 371
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 371
4. Edificabilidad. 371
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 372
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 372
7. Viviendas de protección pública.....373

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

3. Capacidad residencial y justificación de servicios ... 373
Ordenanzas
Determinaciones generales ... 374
Condiciones de ordenación ... 375
Condiciones de parcela ... 376
Condiciones de la edificación ... 376
Determinaciones de gestión ... 377
Tramitación urbanística ... 377
Condiciones de urbanización ... 378
Plan de Etapas ... 381
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 382
Documentación gráfica ... 385

S.U.D.- C: La Pesquera – El Redondel

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 3387
2. Información urbanística ... 388
3. Infraestructuras existentes ... 390
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 390
5. Condiciones urbanísticas. ... 392
6. Resumen ... 393
7. Servicios urbanos. ... 393
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. ... 394
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. ... 396
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. ... 397
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 397
   2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 397
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 397
   4. Edificabilidad. ... 398
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 398
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres ... 398
   7. Viviendas de protección pública ... 399
3. Capacidad residencial y justificación de servicios ... 400
Ordenanzas
Determinaciones generales ... 401
Condiciones de ordenación ... 402
Condiciones de parcela ... 402
Condiciones de la edificación ... 403
Determinaciones de gestión ... 404
Tramitación urbanística ... 404
Condiciones de urbanización ... 404
Plan de Etapas ... 408
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 408
Documentación gráfica ... 411

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

S.U.D.- D: Los Molinos

Memoria Descriptiva
1. Objeto 413
2. Información urbanística 414
3. Infraestructuras existentes....416
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 416
5. Condiciones urbanísticas....418
6. Resumen 419
7. Servicios urbanos. 419
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....421
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 422
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 423
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 423
2. Aprovechamiento medio y densidad. 423
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 423
4. Edificabilidad. 424
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 424
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 424
7. Viviendas de protección pública....425
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 425
Ordenanzas
Determinaciones generales 426
Condiciones de ordenación 427
Condiciones de parcela 428
Condiciones de la edificación 428
Determinaciones de gestión 429
Tramitación urbanística....429
Condiciones de urbanización....430
Plan de Etapas....434
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 434
Documentación gráfica 437

S.U.D.- E: Camino Cáscaras

Memoria Descriptiva
1. Objeto 439
2. Información urbanística 440
3. Infraestructuras existentes....442
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 442
5. Condiciones urbanísticas....444
6. Resumen 445
7. Servicios urbanos. 445
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....446
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. 447
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. 448
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. 449
2. Aprovechamiento medio y densidad. 449
3. Uso dominante y usos pormenorizados. 449

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

4. Edificabilidad. ... 450
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 450
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. ... 450
7. Viviendas de protección pública ... 451
3. Capacidad residencial y justificación de servicios ... 451
Ordenanzas
Determinaciones generales ... 452
Condiciones de ordenación ... 453
Condiciones de parcela ... 454
Condiciones de la edificación ... 454
Determinaciones de gestión ... 455
Tramitación urbanística ... 455
Condiciones de urbanización ... 455
Plan de Etapas ... 459
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 460
Documentación gráfica ... 463

S.U.D.- F: Las Portillas

Memoria Descriptiva
1. Objeto ... 465
2. Información urbanística. ... 466
3. Infraestructuras existentes ... 467
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta ... 468
5. Condiciones urbanísticas. ... 470
6. Resumen ... 471
7. Servicios urbanos. ... 471
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal. ... 472
Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento. ... 473
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales. ... 475
1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 475
2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 476
3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 476
4. Edificabilidad. ... 476
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 476
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. ... 477
7. Viviendas de protección pública ... 478
3. Capacidad residencial y justificación de servicios ... 478
Ordenanzas
Determinaciones generales ... 479
Condiciones de ordenación ... 479
Condiciones de parcela ... 480
Condiciones de la edificación ... 480
Determinaciones de gestión ... 482
Tramitación urbanística ... 482
Condiciones de urbanización ... 482
Plan de Etapas ... 486
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 487

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE Pág.

Documentación gráfica 489

S.U.D.- G: Las Pozas

Memoria Descriptiva
1. Objeto 491
2. Información urbanística 492
3. Infraestructuras existentes....494
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 494
5. Condiciones urbanísticas....496
6. Resumen 497
7. Servicios urbanos. 497
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....499

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento....499
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales....501
   1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U....501
   2. Aprovechamiento medio y densidad. 501
   3. Uso dominante y usos pormenorizados. 502
   4. Edificabilidad. 502
   5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento 502
   6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres. 503
   7. Viviendas de protección pública....503
3. Capacidad residencial y justificación de servicios 504

Ordenanzas
Determinaciones generales 505
Condiciones de ordenación 505
Condiciones de parcela 506
Condiciones de la edificación 506
Determinaciones de gestión 507
Tramitación urbanística....507
Condiciones de urbanización....508
Plan de Etapas....511
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios 512
Documentación gráfica 515

S.U.D.- H: Cierro La Mar

Memoria Descriptiva
1. Objeto 517
2. Información urbanística 518
3. Infraestructuras existentes 519
4. Objetivos y criterios de la ordenación su cumplimiento, justificación de la solución propuesta 520
5. Condiciones urbanísticas....522
6. Resumen 523
7. Servicios urbanos. 523
8. Movilidad: red de comunicaciones viaria y peatonal....524

Memoria Justificativa
1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento....525
2. Adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales....527

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE

Pág.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U. ... 527
2. Aprovechamiento medio y densidad. ... 528
3. Uso dominante y usos pormenorizados. ... 528
4. Edificabilidad. ... 528
5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento ... 528
6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres ... 529
7. Viviendas de protección pública ... 530

3. Capacidad residencial y justificación de servicios ... 530

Ordenanzas

Determinaciones generales ... 531
Condiciones de ordenación ... 531
Condiciones de parcela ... 532
Condiciones de la edificación ... 532
Determinaciones de gestión ... 534
Tramitación urbanística ... 534
Condiciones de urbanización ... 534
Plan de Etapas ... 538
Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización e implantación de servicios ... 538
Documentación gráfica ... 541

CUADROS RESUMEN

S.U.N.C. ... 547
S.U.D ... 548

S. G. ADSCRITOS SOBRE CATASTRO

Planos ... 551

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Preámbulo

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PREÁMBULO

Capítulo I

Dado que los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana comenzaron por parte de este Equipo Redactor en el año 2.000, parece razonable que, además de lo expuesto en la Memoria del P.G.O.U., se haga una breve exposición de las modificaciones introducidas en el presente documento con respecto al documento de la fase séptima, el cual tras la tercera exposición al público, fue sometido a la Aprobación Provisional junto con el documento de Memoria Ambiental e Informe de Integración de la misma en la presente fase, junto con los condicionantes expuestos en el acuerdo municipal de Aprobación Provisional. Tenemos pues dos documentos (Memoria Ambiental y acuerdo municipal de Aprobación Provisional), que han introducido modificaciones y condicionantes, a los que se añaden los informes emitidos por las Consejerías de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Educación, Cultura y Deporte, Consejería de Sanidad y Servicios Sociales y Consejería de Innovación, Industria y Comercio, así como las reuniones mantenidas con la D.G. de Urbanismo, D.G. de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística y el Ayuntamiento de Laredo a través de sus representantes del equipo de gobierno y servicios municipales. En este documento dadas las variaciones introducidas en el tiempo, deben considerarse las siguientes partes ala que se añade una adenda:

PARTE PRIMERA

1.- Aportación por parte de la compañía suministradora de la electricidad, de las previsiones económicas de las nuevas infraestructuras eléctricas con motivo de la creación de una nueva subestación, con su prorrateo a los distintos sectores, así como inclusión de nuevos capítulos en base a lo señalado en la Memoria Ambiental, en cuanto a las medidas a adoptar en materia medioambiental, modificando los presupuestos asignados para el desarrollo de los mismos. No obstante, dichas previsiones han sido modificadas en base al informe, referente a la planificación presentada por E.ON Distribución S.L. en relación con la revisión del P.G.O.U. de Laredo en diciembre de 2010. Para ello se ha partido del informe de la D.G. de Innovación e Industria, suprimiendo los capítulos señalados en el mismo así como reduciendo la alimentación en base a la ubicación de la subestación, según plano facilitado por el Ayuntamiento de Laredo y el importe de la subestación (2/3 y 1/3 respectivamente con las cantidades señaladas en el Informe de E.ON.). Asimismo, se ha procedido a actualizar dichas cantidades (año 2006) a enero 2013 y a tener en cuenta el número de viviendas previstas en el desarrollo de los Sectores así como las líneas de distribución. Por ultimo indicar que:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

a) Sorprende que no se haya aportado al informe de la Dirección General la previsión de necesidades que E.ON realizo con fecha de Noviembre de 2010 y aportó en la alegación de Diciembre de 2010.

b) Desde Diciembre de 2010 el equipo redactor no ha recibido ningún ajuste de la valoración (costes/repercusión definitiva).

2.- Modificación de los ámbitos de algunos sectores, lo que ha supuesto modificación de aprovechamientos, edificabilidades, etc., en base a las alegaciones aceptadas por la Corporación Municipal y recogidas en el acuerdo de la Aprobación Provisional. Así mismo, en concordancia con lo especificado en el tomo del I.S.A., se han aportado infografías para todos los S.U.D. desarrollados y los S.U.N.C. 5 y 12, dadas sus características. De conformidad con lo indicado por el Ayuntamiento, en las reuniones mantenidas, se ha partido para todos los sectores del mismo porcentaje mínimo de viviendas de protección pública (35%) en las distintas modalidades.

3.- Ampliación de las ordenanzas y otras especificaciones en todos los sectores, sobre todo en materia de edificación y urbanización, como consecuencia de lo especificado en la Memoria Ambiental e Informe de Integración.

4.- En base a los informes emitidos desde las Consejerías de Sanidad y Servicios Sociales y de Educación, Cultura y Deporte se ha procedido a efectuar las reservas de equipamiento y/o dotaciones solicitadas, si bien con el fin de ser consecuentes con el desarrollo del planeamiento general así como de las necesidades reales en el tiempo, a dichas reservas se les ha generalizado los usos, aunque se han señalado cuales han de ser los prioritarios en base a los citados informes.

5.- Con respecto a las fases anteriores, y en base a lo señalado desde el Ayuntamiento de Laredo en las conversaciones mantenidas, así como lo señalado desde la D.G. de Urbanismo del Gobierno de Cantabria en cuanto a la justificación de los aprovechamientos, se han obtenido resultados similares, en cuanto a la edificación y el aprovechamiento, entre los distintos ámbitos o sectores, siempre y cuando sus usos sean similares.

PARTE SEGUNDA

1.- Con motivo de las indicaciones efectuadas desde la Jefatura del Servicio de la Oficina de Vías y Obras del Ayuntamiento de Laredo, se ha procedido a incluir las parcelas adscritas a cada sector, con el fin de que los propietarios puedan los ámbitos a los que han sido adscritos.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2.- En base al reajuste de los Sistemas Generales existentes se han procedido a recalcular el S.U.N.C.-2 y los S.U.D. C y D, con el fin de mantener el máximo de edificabilidad y el aprovechamiento similar. Ello ha llevado a que en la Memoria, se justifica la independencia y los aprovechamientos de los Sectores.

3.- La programación, a pesar de los cambios introducidos, se mantiene como en la primera parte, en base a lo expuesto en los preámbulos de la Memoria Y Estudio Económico – Financiero y Programa de Actuación.

ADENDA

En la reunión del 30-04-2.013 se dio el visto bueno por parte del Ayuntamiento para que, una vez efectuadas las correcciones solicitadas, se procediese a imprimir la documentación que se entrega en esta fase con la totalidad de ejemplares para su aprobación definitiva, previos los trámites oportunos. Es por ello, que sorprende que con fecha 21 de mayo de este año, se remita al equipo redactor nuevo informe de la anteriormente citada Dirección General de Educación, en el cual se requieren tres centros frente a los once del primer informe, cuando la casi totalidad de la documentación gráfica (ver preámbulo de la Memoria) estaban sacados. Ante esta situación, los redactores entienden que las previsiones efectuadas en los distintos tomos que componen el documento no quedan invalidadas por este nuevo informe y, tal y como se indica en el tomo de la Memoria y en las Conclusiones de este documento, si se decide adelantar el Sector S.U.N.C.-2 al primer cuatrienio, no existe ningún problema siempre y cuando no se reduzca más allá del quinto año.

Al igual que en el preámbulo de otros documentos se señala que este aspecto no será causa suficiente para que el equipo redactor proceda a la corrección del Programa de Actuación y por tanto del Estudio Económico-Financiero.

Capítulo II

Con motivo del informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico así como indicaciones dadas desde el ayuntamiento, como resultado de la cuarta exposición al público, se han introducido modificaciones en una serie de sectores (S.U.N.C.-1, S.U.N.C.-2, S.U.N.C.-5, S.U.N.C.-7, S.U.N.C.-12 y S.U.N.C.-13) del Suelo Urbano no Consolidado, así como otros (S.U.D.-A, S.U.D.-C y S.U.D.-D) del Suelo Urbanizable Delimitado, que han obligado a un rediseño de los mismos. No obstante, se ha procurado:

a) No modificar la estructura orgánica del Territorio con el fin de evitar nuevas exposiciones al público (ver tomo de memoria).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

b) Mantener en lo posible, la edificabilidad y el aprovechamiento asignado en su día, con el fin de respetar los criterios expuestos en la Memoria de este documento.

c) Respetar las previsiones indicadas desde el informe de C.H.C. en cuanto a los flujos preferentes y zona libre de medidas de protección frente a las inundaciones.

Por último indicar que, por aceptación de una alegación e indicación del Ayuntamiento se ha creado un nuevo ámbito (S.U.N.C.-15) el cual será obtenido tras expropiación al tratarse de un suelo dotacional.

A continuación se procede a señalar los aspectos más relevantes de las modificaciones introducidas:

- Último párrafo del apartado INTRODUCCIÓN.
- Último párrafo del apartado SITUACIÓN.
- Último párrafo del apartado CONDICIONES URBANÍSTICAS.
- Último párrafo del punto d) del apartado SERVICIOS URBANOS
- Antepenúltimo y último párrafo del apartado JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTOM DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.
- Primer párrafo del punto b) del apartado JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.
- Último párrafo del apartado ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAZOS.
- Apartado SECTORES DE ACTUACIÓN PRIORITARIA.
- ÍNDICE DE FICHAS.
- S.U.N.C. 1: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 2: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., punto 4 de la Memoria descriptiva, apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 3: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 4: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 5: Reducción superficie, cuadro parcelas, cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., punto 4 del apartado 2 de la Memoria descriptiva, apartados de condiciones de la edificación, tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- S.U.N.C. 6: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.N.C. 7: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 8: Punto 4 del apartado 2 de la Memoria descriptiva, apartados de condiciones de la edificación, tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.N.C. 9: Punto 5 del apartado 2 (adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.), apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.N.C. 10: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.N.C. 11: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- .S.U.N.C. 12: Cuadro parcelas, cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., punto 4 del apartado 2 de la Memoria descriptiva, punto 5 del apartado 2 (adecuación a la L.O.T.R.U.S.C.), apartados de condiciones de la edificación, tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 13: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 14: Reducción superficie, cuadro parcelas, cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.N.C. 15: Totalmente nuevo.
- S.U.D. A: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.D. B: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.D. C: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., punto 4 del apartado 2 de la Memoria descriptiva, apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.D. D: Cuadros de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, etc., punto 4 del apartado 2 de la Memoria descriptiva, apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.
- S.U.D. E: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización y cuadro de presupuesto.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- S.U.D. F: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.D. G: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- S.U.D. H: Apartados de tramitación urbanística y condiciones de urbanización.
- En todos los S.U.N.C. y S.U.D. el punto de residuos urbanos del apartado Servicios Urbanos.
- Cuadros resumen de los S.U.N.C. y de los S.U.D.
- Planos de Sistemas Generales adscritos.

Capítulo III

Con motivo del informe emitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.R.O.T.U.) de Cantabria a la documentación presentada para la Aprobación Definitiva y que constituía la fase undécima de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, se ha procedido a introducir una serie modificaciones en el tomo de Sectores de S.U.N.C y S.U.D. para dar cumplimiento a lo requerido en el citado informe. Dichas modificaciones son las siguientes:

- De conformidad con lo señalado en el informe de la C.R.O.T.U. referente a la clasificación y criterios expuestos se procede a renombrar los Sectores manteniendo el mismo orden.
- Se renombran los Sectores que cambian de clasificación y se reajustan las superficies del apartado de Sectores Prioritarios.
- Se modifican las ortofotos de los Sectores que de conformidad con el informe de la C.R.O.T.U. sufren pequeñas variaciones en sus límites.
- Se procede a introducir una nota aclaratoria en la exposición general y en los S.U.D. 1, 2, 7, C y D sobre el carácter indicativo de la ordenación detallada de dichos Sectores en tanto en cuanto no se produzca la previa exposición al público.
- Se introducen correcciones numéricas de diversos parámetros en los S.U.D. 1, 2, 7, 8, 9 y A, en base a lo indicado en el informe emitido por la C.R.O.T.U. y que afecta a la delimitación de dichos ámbitos.
- Con el hecho de que algunos Sectores hayan cambiado de S.U.N.C a S.U.D., sin que ello suponga modificación sustancial tal y como se explicita en el informe emitido por la C.R.O.T.U. y en el tomo de Memoria, se ha procedido a la modificación de algún párrafo referente a las urbanizaciones y redes de infraestructuras, de conformidad con lo señalado en la Memoria Ambiental.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Se corrigen los cuadros de polígono y parcelas de los S.U.D. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 y A, en base a lo señalado en el informe de la C.R.O.T.U. en cuanto a límites y S.G. adscritos en base a la clasificación.
- Se incorpora a los nuevos S.U.D. un apartado que justifica el cumplimiento de las viviendas con alguna protección pública.

Con respecto a la clasificación del suelo y los criterios para la misma recogidos en el informe emitido por la C.R.O.T.U. para la Aprobación Definitiva de la Revisión del P.G.O.U. de Laredo, los redactores de la citada Revisión se remiten a lo señalado en el tomo de Memoria, con el fin de no ser reiterativos.

Por el Equipo Redactor,

José Ignacio de Cabo Pascual
Director y Coordinador

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

INTRODUCCIÓN

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados y gran parte de los Suelos Urbanizables Delimitados se encuentran con determinaciones fijadas desde la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Dichas determinaciones se encuentran reflejadas en el presente tomo incluyendo la Documentación Escrita: Ordenanzas Particulares (Ordenanzas y Edificatorias) y parte de la Documentación Gráfica, que se complementan con los planos generales del P.G.O.U. Con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en la L.O.T.R.U.S.C., se procede a la redacción del presente tomo, donde se recogen los aspectos que en el P.G.O.U. no se explicita.

En la Memoria del presente tomo se pretende dar una descripción general, válida para todos los S.U.N.C. y S.U.D. desarrollados, así como un relato pormenorizado de cada uno de ellos.

El ámbito corresponde a los S.U.N.C. numerados del 12 al 13 y a los S.U.D. denominados del 1 al 11, 14 A, B, C, D, E, F, G y H. Cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado así como de Suelo Urbanizable Delimitado con determinaciones pormenorizadas constituye, por sí mismo, el ámbito de equidistribución, junto con los Sistemas Generales de Equipamiento Social y Espacios Libres, incluidos o adscritos al mismo.

SITUACIÓN

La mayoría de los Sectores se ubican en la zona central del término municipal, entre las calles Derechos Humanos e Ignacio Ellacuría y Avda. Duque de Ahumada, desde el barrio de San Lázaro hasta el polígono industrial "La Chimenea", alrededor de los arroyos *Mantilla*, *Pelegrín* y Regatón. También existe otra zona de desarrollo, para completar la trama urbana al este de la Puebla Vieja, que se corresponde con la zona de la Ermita de San Martín y Santa Catalina. Excepto en este último, donde el terreno tiene una pendiente superior a los demás, por su orografía natural, el resto se ubica en terrenos que pueden considerarse, en líneas generales, como llanos o de suaves pendientes.

El hecho de encontrarse atravesados por arroyos, ha condicionado el tratamiento dado al diseño urbanístico, así como la numerosa existencia de edificaciones dispersas y, si bien se hallan dentro de ámbitos de equidistribución, se ha procurado respetar al máximo las mencionadas construcciones, con el fin de facilitar la gestión y abaratar los costes de las indemnizaciones como parte de la repercusión de la urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Ello ha llevado a que el trazado de viales se haya visto condicionado por ese motivo, así como la ubicación de las zonas de recreo y expansión o parques, ubicadas preferentemente a ambas márgenes de los arroyos con el fin de crear una zona de paseo, como Sistema General de Espacios Libres, combinado con Sectores Locales, al tiempo que supone un colchón verde que puede recoger las excepcionales inundaciones que pudieren ocurrir. (Ver estudio anejo a la Memoria del P.G.O.U.). Es por ello que, al haberse creado estas zonas en ejes Norte-Sur y Este-Oeste, permite la ubicación de un carril-bici que, al desarrollar el Proyecto de urbanización de los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Delimitados con determinaciones, deberán recoger preceptivamente su ubicación. Todo ello ha hecho que los espacios libres, prioritariamente locales, tengan en su mayoría una interrelación tanto espacialmente como visualmente.

Por otra parte, debe hacerse constar que desde la fase séptima y con el fin de crear un elemento visual que identifique la situación de "charnela" que tiene la plaza Carlos V, se decidió en sus proximidades ubicar un edificio que fuese referencia de ese lugar confluencia de los distintos ensanches con el desarrollo del Puntal y los nuevos desarrollos previstos en la presente Revisión del P.G.O.U.. Este edificio tiene una forma estilizada con una altura de 44,50 m. (13-14 plantas).

Con motivo del último informe emitido por confederación Hidrográfica del Cantábrico, se ha procedido a prever, dada la obstaculización que originaban los actuales pasos o puentes sobre los distintos arroyos, la elevación de los mismos, recogiéndose para ello la obligatoriedad de cumplir lo señalado en el plano de rasantes, así como lo dispuesto en el apartado de Riesgos de Inundación (Flujos Preferentes) del punto 5.16 de la Memoria.

CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

Del análisis del estado actual del territorio, la mayoría de los Sectores se ubican en terrenos que constituyen un mosaico de prados, yermos y cultivos, que no tienen hoy día un valor agrario que pueda plantear dudas sobre su clasificación, por cuanto, si bien es cierto que en alguno de ellos existen parcelas que se siguen cultivando, su uso de huerta está vinculado a las edificaciones existentes o están abandonadas.

En la zona central y las márgenes de los arroyos *Pelegrín* y Regatón pueden encontrarse "bosquetes en galería", y en la zona del Callejo pequeñas repoblaciones forestales, que deberán mantenerse como espacios libres de uso público en el desarrollo parcial del planeamiento.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado la estructura de la propiedad es más bien de parcelas pequeñas, aunque en la zona central cuenta, además, con algunas de gran tamaño, aunque la mayoría sigue siendo de tamaño pequeño o mediano.

Ante posibles discordancias entre la documentación escrita y gráfica con respecto a la delimitación del sector, prevalecerá siempre la establecida en planos.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las no incluidas en el presente tomo para cada Sector, se encuentran reflejadas en las Ordenanzas del P.G.O.U., no existiendo ninguna normativa especial, por lo que le es de aplicación la Normativa General.

Se ha respetado en cada Sector, independientemente del ámbito de equidistribución en que se encuentre, las condiciones señaladas en la L.O.T.R.U.S.C. en cuanto a los Sistemas Locales, así como la edificabilidad y densidad máxima permitidas (1 m²t/m²s y 70 viviendas/Ha, parámetros referidos a la superficie total del ámbito, excluidos los Sistemas Generales, de conformidad con las aclaraciones dadas en su día desde la D.G. de Urbanismo.)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

En virtud de lo expuesto en apartados precedentes, así como lo indicado en la Memoria del P.G.O.U., se ha procedido a la ordenación propuesta, basada en tres condicionantes físicos de suma trascendencia:

1) Existencia de arroyos;
2) Existencia de edificaciones;
3) Intentar agrupar al máximo los Sistemas Locales y Generales (equipamientos y zonas de recreo y expansión o parques) creando una continuidad en los mismos buscando, en el caso de los parques, unos pasillos ecológicos, conectados entre sí.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

Tal y como se ha indicado anteriormente, en los Sectores delimitados, tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Delimitado, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los artículos 38 (edificabilidad y densidad), 39 (espacios libres y equipamientos de sistemas generales), 40 (espacios libres y equipamientos de sistemas locales), 47 y 125 (aprovechamiento medio), de la L.O.T.R.U.S.C.. Así mismo, se ha tenido en cuenta en los Sectores el artículo 40 bis y el apartado 1g) del artículo 48 en cuanto a la reserva de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como lo dispuesto en los artículos 45.5 y 47.3 del P.O.L. al respecto, habiéndose unificado el porcentaje mínimo en un 35%.

Pese a que dentro de cada clasificación se suelo se ha procurado que la edificabilidad y el aprovechamiento medio sean similares, la existencia de edificaciones o construcciones residenciales en mayor grado en unos que en otros ámbitos o sectores, o bien que alguno esté influido por afecciones sectoriales, o tipologías distintas a las mayoritariamente previstas, o cesiones de carácter local o general distintas entre ellos, ha motivado que dichos ámbitos se hayan considerado independientes con el fin de que el aprovechamiento medio del ámbito de equidistribución sea coincidente con el del sector.

Los plazos previstos para el desarrollo son los indicados en las fichas que figuran en el articulado de las Ordenanzas de cada Sector, todo en concordancia con las previsiones efectuadas en el Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación.

Los usos dominantes y zonificación por parcelas, así como la determinación de la tipología edificatoria, su edificabilidad y el aprovechamiento se encuentran reflejados en la Documentación Gráfica correspondientes a planos 4 y 6 del P.G.O.U.. En estos mismos planos se recoge la reserva para Sistemas Generales y Locales.

La red de comunicaciones, tanto viaria como peatonal, se encuentra también reflejada en la documentación gráfica, en el juego de planos número 14. En cuanto al recorrido del carril-bici, las variaciones introducidas con motivo del informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, se ha modificado en el sentido de los sectores al no poder ir por donde estaba previsto en la fase novena al no permitirlo la zona libre de medidas de protección frente a las inundaciones.

Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones y datos facilitados por las compañías suministradoras y servicios municipales. Si bien solo es exigible la elaboración de esquemas, el Equipo Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionamiento con el fin de que la evaluación económica resulte lo más real posible, sin que ello impida que en el proyecto de urbanización puedan ajustarse más los cálculos.

a) Red de abastecimiento de agua

La red se ha diseñado y predimensionado teniendo en cuenta la ubicación de cada Sector, con la idea de crear un trazado mallado a partir de unas arterias principales, las cuales se conectan con las redes existentes en aquellos puntos donde los diámetros permitían dichos entronques. En algunos ámbitos, aun existiendo una red, ésta se ha procedido a su supresión con el fin de dotarla de diámetro suficiente para un correcto abastecimiento y mallado de cara a las nuevas edificaciones.

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones. Se ha considerado un consumo medio de unos 840 litros por vivienda y día.

b) Red de riego

La red de riego se ha efectuado partiendo de las redes de abastecimiento existentes y previstas, y creando una red principal de la que se derivan los distintos distribuidores, los cuales abastecen a un número determinado de bocas de riego, teniendo en cuenta no sobrepasar más de 12-13 bocas por cada circuito, las cuales no deberán estar separadas más de 50 m., colocándose, según la sección transversal del vial previsto, en un lado o en ambos, siendo en este último caso a tresbolillo.

Se ha previsto que existan ramificaciones del trazado principal para el riego de las zonas verdes (parques, jardines, juegos, etc.), pero será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle su exacta ubicación. Asimismo, en dicha fase, se procederá al diseño de balsas o estanques, que permitan aprovechar el agua de lluvia para utilizarla en el riego.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

c) Red de protección contra incendios

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 m. Su ubicación se encuentra reflejada en los planos 7 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

d) Red de saneamiento

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales, siendo la tubería de saneamiento, de PVC UNE 53332 para diámetros entre 30 y 60 cm., siendo de hormigón para diámetros mayores, salvo que en el Proyecto de Urbanización se señale para esto últimos otro tipo de material homologado. En algunos ámbitos, aun existiendo ya una red, ésta se ha procedido a su supresión, por entender que era insuficiente para evacuar las edificaciones previstas. Se intercalarán pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo. Las secciones mínimas serán las indicadas en planos y la pendiente máxima no superará el 5% ni será inferior al 0'5%. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Por regla general, el trazado de la red sigue la pendiente de los viales trazados.

En relación con las aguas de escorrentía pluvial que pudieran contaminarse por causas de la actividad desarrollada, se señala que deberá solicitarse autorización de vertido si se considera que dichas escorrentías son susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, así como garantizar un adecuado tratamiento de las mismas.

e) Red eléctrica

Los sectores se ven atravesados en la actualidad por varias líneas eléctricas aéreas, que habrán de suprimirse y proceder a su canalización (ver planos I-04.a y b del P.G.O.U.), ubicar los Centros de Transformación, así como la canalización y distribución en baja tensión. Por otra parte y en cuanto al alumbrado público, se han tenido en cuenta las instrucciones recibidas, con la premisa de que deberá existir un doble circuito en sistema bifásico, con compensación de fases, así como la distancia adecuada entre luminarias.

Se deberán observar las especificaciones que a continuación se señalan, así como las que la compañía suministradora pueda exigir, de acuerdo al cumplimiento de las disposiciones específicas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión:

- Potencia mínima para viviendas de superficie superior a 160 m² útiles.....9,20 Kw
- Potencia mínima para viviendas de superficie inferior a 160 m² útiles.....5,75 Kw

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Los niveles mínimos de luminosidad serán los siguientes:

- Iluminación inicial.....40 lux
- Iluminación en servicio .....28 lux
- Uniformidad General.....50%

Como estándares se tomarán según el tránsito y uso los siguientes valores:

- 30 lux en viales de tráfico rodado;
- 20 lux en tránsitos exclusivamente peatonales y zonas verdes.

Las distancias máximas de separación entre las luminarias serán:

- 40 m. para las luminarias sobre báculo alto (iluminación calzada);
- 20 m. para las luminarias sobre poste bajo (iluminación aceras);
- 10 m. entre báculo alto y poste bajo.

El tendido de cables dentro de los ámbitos de los Sectores será subterráneo, ubicándose los Centros de Transformación en el lugar señalado en juego de planos número 12 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U., salvo que la compañía suministradora o el Ayuntamiento, señalen otra ubicación en el desarrollo del proyecto de urbanización. Los centros de mando se colocarán en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, según criterios indicados por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Los Centros de Transformación deberán aislarse de las viviendas y zonas sensibles, lo suficiente para cumplir con la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0Hz a 300 GHz).

f) Red de Telecomunicaciones

De conformidad con la legislación vigente, se deberán reflejar en el proyecto de urbanización las correspondientes canalizaciones para telefonía y transmisiones de información, con el fin de que por las compañías correspondientes puedan dar el servicio requerido.

Red de telefonía: Comprenderá las redes de distribución sin considerar las redes de alimentación y las redes de dispersión. No deberán existir longitudes máximas de canalizaciones que superen los 150 m. entre arquetas. Se recomienda una profundidad entre 45 a 60 cm, disponiéndose un mínimo de dos conductos por cada sección.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Red de transmisión de información: En este caso, se tendrá en cuenta sólo la red de distribución, sin considerar el sistema captador y la estación de cabecera. Dicha red se deberá componer de las líneas de transferencia, líneas generales o troncos, líneas de distribución y líneas de acometida.

g) Red de gas

La red se ha diseñado intentando conseguir una malla que permita la continuidad del suministro en caso de avería, habiéndose realizado el dimensionamiento para el número máximo de viviendas previstas en cada ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones.

JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO

La ordenación de todos los Sectores desarrollados en SUNC y SUD se ha diseñado siguiendo criterios de mosaico de usos, creación de servicios junto a zonas residenciales, dotación de equipamientos suficientes en todos los ámbitos y sistemas de espacios públicos equitativamente distribuidos. Asimismo, con respecto a la movilidad, indicar que los sectores desarrollados se han diseñado tras un análisis específico de tráfico y movilidad a nivel global, basado en criterios de sostenibilidad.

a) Situación de los Equipamientos

Los equipamientos se han ubicado como se ha señalado ya en documentos y apartados anteriores, en aquellas zonas que permitan, una vez cedida la superficie correspondiente, el poder reagruparlas, con el fin de conseguir espacios mayores, lo que posibilita rentabilizar su instalación.

Cada sector cumple con las determinaciones legales (artículo 40.2 de la L.O.T.R.U.S.C.), tal y como se desarrolla posteriormente en cada ficha individualizada. Además de su cumplimiento legal, indicar que se ha tratado este tema a nivel global para todo el ámbito calificado en el P.O.L. como Áreas Periurbanas, de modo que se van sucediendo los equipamientos de modo alterno, a lo largo de toda la zona, garantizando su acceso a toda la población, tal y como se observa en el plano nº 3 de la Documentación Gráfica, cumpliendo a nivel global dicho estándar. Se ha recurrido a esta estrategia ante la imposibilidad de hacer el desarrollo de todo el ámbito en un único sector, lo que complicaría la gestión y haría inviable el planeamiento .Asimismo, en la documentación gráfica se han indicado, de conformidad con las instrucciones dadas desde la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, las zonas libres de urbanización y límite del cierre de parcela, en base los cálculos de flujo preferente

CVE-2015-8870

y protocolo a firmar ente el Ayuntamiento de Laredo y la citada Confederación. Dentro de la descripción de cada Sector afectado se señala en las condiciones de urbanización que deberá respetarse lo especificado al respecto.

Por otra parte, se recomienda, dados los usos previstos, utilizar alguno de estos espacios como "aparcamientos temporales" mientras no se proceda a su edificación, los cuales faciliten el estacionamiento de vehículos en épocas estivales, sin tener que penetrar con ellos hasta la trama urbana actual, pese a que el trazado de los viales y el estudio de tráfico efectuado, tienen en general la capacidad de acoger las plazas requeridas por la L.O.T.R.U.S.C..

b) Coherencia del sistema de espacios libres

Los sistemas generales de espacios libres públicos de los Sectores desarrollados han sido ubicados, en su mayoría, a lo largo de los tres arroyos existentes, lo que permite crear un paseo de Este a Oeste y Norte a Sur, conformando al mismo tiempo una zona de seguridad a posibles inundaciones, si bien del estudio realizado sobre las cuencas de dichos arroyos, la sección de los mismos tiene capacidad suficiente para absorber las posibles crecidas o avenidas que puedan originarse. No obstante, se deberá efectuar un tratamiento en las márgenes que permita la limpieza y mantenimiento de las mismas, y que en el Proyecto de Urbanización se concretará, debiéndose tener en cuenta para ello el diseño de los espacios, señalados en los planos nº 4 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U., de flujo preferente y teniendo en cuenta lo fijado en el protocolo entre el Ayuntamiento de Laredo y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En cuanto a las otras zonas creadas, en cumplimiento de los estándares fijados por la L.O.T.R.U.S.C. se han ubicado y diseñado de manera que cumplan la premisa anteriormente reseñada de proximidad entre Sectores, con el fin de obtener zonas de recreo y expansión o parques de una mayor dimensión, lo suficientemente amplios para su uso y disfrute. En la distribución de espacios libres, en el desarrollo de los sectores de S.U.N.C. y S.U.D desde el propio planeamiento, se han tenido en cuenta los bosquetes de frondosas autóctonas existentes entre el suelo urbano y la N-634, ubicando espacios libres de uso público sobre la vegetación singular y arbolado existente.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para el cálculo de los costes de urbanización, se ha procedido a valorar el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, teniendo en cuenta la repercusión

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

que tendrá la implantación de la subestación y líneas de abastecimiento, distribución y demás elementos, en base al informe emitido en su día por la Dirección General de Innovación e Industria del Gobierno de Cantabria.

Para ello, se han establecido unos parámetros generales de 92,34 €/m² de suelo destinado a viales y de 41,04 €/m² de suelo de zonas verdes y espacio libre público, aplicando porcentajes a los capítulos en los que se resume el Presupuesto General: Movimiento de Tierras y Trabajos Previos (15%), Pavimentación(12%), Saneamiento de aguas fecales y pluviales(30%), Abastecimiento y Riego(10%), Alumbrado y Electricidad(10%), Otros Servicios (15%) y Mobiliario Urbano y Varios (8%). A dichos valores se le añade un porcentaje para Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Así mismo, se tiene en cuenta una previsión de los costes por indemnizaciones, que en algunos casos, hay que efectuar, así como los honorarios que corresponden a la redacción de los Proyectos de Urbanización y Gestión, y a la Dirección de las Obras de Urbanización.

Por último, se establece la repercusión de dichos costes de urbanización aplicado a cada m²t de uso dominante, referido a cada vivienda y por m² de suelo bruto, tres parámetros claves para comparar los costes de urbanización entre diferentes sectores.

En algunos sectores se han tenido en cuenta las obras correspondientes a la sustitución Y/o creación de nuevos puentes o pasos sobre los arroyos Mantilla, Pelegrín y Regato.

DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Cada sector constituirá de por sí mismo una Unidad de Actuación, habiéndose tenido en cuenta lo señalado en el artículo 122 de la L.O.T.R.U.S C..

ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los Sistemas de Actuación propuestos se hallan reflejados en las fichas que se desarrollan a continuación.

Con respecto a los plazos, señalar que se han establecido de manera que se produzca un crecimiento racional de la trama urbana, con plazos menores para los Sectores más próximos al tejido urbano y plazos más prolongados en algunas de las áreas alejadas. No obstante, cabe indicar que se ha tenido en cuenta lo dispuesto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

en el artículo 58 bis de la L.O.T.R.U.S.C., en concordancia con lo dispuesto en los artículos 100 y 106 de la citada ley. Asimismo, se han tenido en cuenta los informes emitidos por las distintas Consejerías del Gobierno de Cantabria en cuanto a las previsiones en dotaciones y/o equipamientos de carácter sanitario y carácter educativo. Por otra parte puede observarse en el desarrollo de cada sector que la ejecución en el tiempo, queda condicionada a que otros ámbitos hayan sido ejecutados previamente, así como las condiciones que se exigen con respecto a la ejecución de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Conviene recordar lo señalado en el Prólogo de este documento así como lo indicado en el Estudio Económico-Financiero con respecto al S.U.D.-2 sobre su posible adelanto en la ejecución del mismo.

En los proyectos de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder.

SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Los **S.U.D. A, C y D**, desarrollados en el presente documento, se corresponden con los Sectores de Urbanización Prioritaria, previstos en el artículo 48.1.g) de la L.O.T.R.U.S., cumpliendo las determinaciones establecidas, pues la superficie de los sectores de urbanización prioritaria es de 180.895,20m², cantidad inferior al 50% de la superficie total de Suelo Urbanizable Delimitado, que asciende a la cantidad de 1.513.283,88 m².

FICHAS

Se ha procedido a la elaboración de las fichas correspondientes a cada S.U.N.C. y S.U.D. desarrollados, con su correspondiente memoria específica y ordenanzas particulares, todo ello con independencia y como complemento de lo reflejado en el documento general de Ordenanzas del P.G.O.U.

NOTA: La ordenación detallada de los S.U.D. 1, 2, 7, C y D tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ÍNDICE DE FICHAS DE LOS SECTORES CON DETERMINACIONES DESDE EL P.G.O.U.

Suelo Urbano No Consolidado:

- S.U.N.C.- 12: .....Entorno de Ermita de Santa Catalina
- S.U.N.C.- 13: ..... La Arenosa

Suelo Urbanizable Delimitado:

- S.U.D.- 1: .....San Lorenzo
- S.U.D.- 2: ..... Carlos V
- S.U.D.- 3: .....Cierro La Mar
- S.U.D.- 4: .....La Pesquera
- S.U.D.- 5: .....República de Colombia
- S.U.D.- 6: .....Las Casillas
- S.U.D.- 7: .....Bienvenido Rodríguez I
- S.U.D.- 8: .....Bienvenido Rodríguez II
- S.U.D.- 9: .....Camino Centro I
- S.U.D.- 10: .....Camino Centro II
- S.U.D.- 11: .....Las Serenas
- S.U.D.- 14: .....Calle Wenceslao
- S.U.D.- A: .....Las Casillas
- S.U.D.- B: ..... Las Casillas - La Pesquera
- S.U.D.- C: .....La Pesquera - El Redondel
- S.U.D.- D: .....Los Molinos
- S.U.D.- E: ..... Camino Cáscaras
- S.U.D.- F: ..... Las Portillas
- S.U.D.- G: ..... Las Pozas
- S.U.D.- H: .....Cierro La Mar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 1 – SAN LORENZO

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta el arroyo *Pelegrín*.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

NOTA: La ordenación detallada del S.U.D.-1 tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. **Situación.**

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-1 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre urbanizaciones privadas existentes y el arroyo *Pelegrín*, al final de la Avenida José Antonio, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 29.856,35 m². El Sector es atravesado por una serie de infraestructuras existentes; colector general de saneamiento de las Marismas de *Santoña*, cuyo trazado se mantiene, y una red eléctrica de media tensión, que se suprime en el desarrollo del Sector.

2. **Características naturales de los terrenos.**

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. **Edificaciones existentes.**

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, sin embargo, quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de dotar al ámbito de los equipamientos necesarios así como continuar el trazado de la calle Camelias, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. **Estructura de la propiedad del suelo.**

Se tratan, en su mayoría, de fincas de tamaño considerable, libres de construcción, pese a la existencia de alguna más pequeña junto al arroyo.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-1	
Polígono	Parcelas
60630	15-16-30-31
56630	42
2	694-696-745-746

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al arroyo *Pelegrín*, cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables. Asimismo, existe una red eléctrica de media tensión, que conecta sendos centros de transformación existentes, cuyo trazado desaparece en el desarrollo del Sector.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en el final de la Avenida de José Antonio y la continuación de la calle Camelias.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen frente al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones, ampliando la sección efectiva del vial.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a la parcela de Sistema General Dotacional, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander-Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-1 con las siguientes características:

Superficie total	29.856,35 m²
Calificación	Residencial
Uso Dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	23.396,02 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6215 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	18.555,98 m²t de Uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	164 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	0,00 m²s y 6.460,01 m²s no computables
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	0,00 m²s
Superficie total de **SG**	0,00 m²s computables y 6.460,01 no computables
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	23.396,34 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	5.364,91 m²s (22,93%) y 616,11 m²s no computables
Espacios para equipamientos (**SL**)	3.303,71 (14,12%) m²s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	2 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en parte de la parcela 1.1, destinándose 680 m²s para el régimen especial, 680 m²s para el régimen autonómico y 990 m²s para el régimen general (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • S.G. de espacios libres junto arroyo Pelegrín, no pudiéndose reducir su superficie. • La continuación de las calle Camelias, no pudiéndose reducir su anchura. • Los indicados en la documentación gráfica. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 29.856,35 m²

Parcelas privadas resultantes: ..... 6.679,37 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 0,00 m² más 6.460,01 m² no computables

S.G. de Equipamiento: ..... 0,00 m²

Superficie Total de SG: ..... 0,00 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 5.364,91 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 3.303,71 m²

Viales: ..... 7.432,24 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-1 se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Avda. José Antonio) y de 200 mm. (calle Camelias).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a la red existente y l arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-1 no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico aéreo que sea necesaria desviar o enterrar.

No obstante, de conformidad con los datos obtenidos de la compañía suministradora, pasa una línea de media tensión (subterránea) cuyo trazado varía en el desarrollo del Sector.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación de la Avenida José Antonio hasta la calle República de Colombia.

Por otro lado se pretende continuar la actual calle Camelias hasta el nuevo vial así como completar las actuales calles estrechas de acceso a urbanizaciones privadas, que acaban en fondo de saco.

Por la parte sur, en la orilla del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Dado que deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín, es por lo que se tendrá en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes, con el fin de que la urbanización quede preparada para tal hecho.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas, una de Sistema Local y otra calificada como Sistema general, colindantes entre sí al sur del sector, formando una de grandes dimensiones, de fácil acceso, con

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su entorno inmediato. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, creando el S.G. junto al arroyo *Pelegrín*, así como al otro lado del vial. Asimismo, se crea una pequeña plaza o espacio público junto a la Avenida José Antonio, colindante a jardines existentes.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector D.-1 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 18.555,98 m²t, referidos al Uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector D.-1, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6215 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 1.118,36 m²t corresponden al uso residencial de protección pública de régimen autonómico, 880,60 m²t corresponden al de régimen especial y 1.386,00 al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 164 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-1 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 23.396,02 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 0,00 m²s
– Equipamientos sociales: ..... 0,00 m²s
– Total: ..... 0,00 m²s

No se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s por habitante (5.920 m²s), para una capacidad residencial de 492 personas (3 habitantes/vivienda) en 164 viviendas. (Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y equipamientos sociales y su justificación y cumplimiento)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-1, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-1			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-1
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	4.679,20	5.364,91 m²s
	Mínimo 10% del Sector	2.985,64	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.807,52	3.303,71 m²s
Total reservas	7.486,72 m²s		8.668,62 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3.a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-1			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-1
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	468	468
	1 plaza pública por cada 100 m²t	234	* 304

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-1.1 y P-1.2).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las subparcelas destinadas a tal fin en la 1.1 suman 8.225,00 m²t, (35,16% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 2.380,00 m²t (16,17% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 164, que supone una capacidad residencial de 492 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de la malla prevista para el S.U.N.C.-1 se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Avda. José Antonio) y de 200 mm. (c/ Camelias), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 137.760 litros/día (137,760 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad superior a la prevista para el Sector S.U.N.C.-1.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	29.856,35 m²
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	18.555,98 m²t del Uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6215 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	23.396,02 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	164 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-1

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-1.1	2.507,71	8.776,99	R. Mixto	61	1,00	8.776,99
P-1.1	680,00	2.380,00	R. Mixto	17	0,47	1.118,36
P-1.1	680,00	2.380,00	R. Mixto	17	0,37	880,60
P-1.1	990,00	3465,00	R. Mixto	25	0,40	1.386,00
P-1.2	1.821,66	6.394,03	R. Mixto	444	1,00	6.394,03
TOTAL	**6.679,37**	**23.396,02**		**164**		**18.555,98**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica.

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U..

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al sur del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:
  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- Medidas necesarias para mantener de forma naturalizada la vegetación de ribera junto al río *Pelegrín*.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con los demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-1 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 2 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-1 – SAN LORENZO: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-1	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	179.531
02	PAVIMENTACIÓN	359.062
03	SANEAMIENTO	143.625
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	119.687
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	119.687
06	OTROS SERVICIOS	179.531
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	95.750
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	199.987
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	31119
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.427.979
	GASTOS GENERALES 13%	185.637
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	85.679
	TOTAL CONTRATA	1.699295
	IVA 21%	356.852
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**2.056.147**

S.U.D.-1	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-1**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		2.056.147
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		123.369
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		277.020
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, etc. del nuevo puente		33.325
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**2.490.161**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 134,20 € / m²t de uso dominante (15.183,91 € / vivienda)

- 83,40 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 2 – CARLOS V

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta el arroyo *Pelegrín* y su regato de continuación.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art.44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

NOTA: La ordenación detallada del S.U.D-2 tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-2 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre urbanizaciones privadas existentes, al sur de la Plaza Carlos V, y el arroyo *Pelegrín* y su continuación, atravesado por el *arroyo Mantilla*, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 65.236,10 m² más 878,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento que se mantendrán en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar, así como un camping. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. **Edificaciones existentes.**

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, algunas de las cuales se han podido respetar, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de crear los viales de conexión así como los equipamientos y/o dotaciones y los espacios libres de uso y dominio públicos, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. **Estructura de la propiedad del suelo.**

Se tratan, en su mayoría, de fincas de tamaño considerable, libres de construcción, pese a la existencia de alguna más pequeña junto al arroyo.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-2	
Polígono	Parcelas
53630	3 (parcial) -4-7 a 13-19-20-21(parcialmente)-24 a 32-33(parcialmente)
56630	1-17-18-26-27(parcialmente)-29 (parcialmente)
51621	5 a 8-10
2	686 a 693-97-98
1	Adscritos: 60 y 59 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por un colector de abastecimiento, próximo al arroyo *Mantilla*, cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en la Plaza Carlos V y la conexión a la calle Ignacio Ellacuría, así como por el eje norte sur de nueva creación, junto al *arroyo Mantilla*, hacia la Plaza Carlos V. Asimismo, y como punto o elemento de referencia se propone el diseño de un edificio en altura (44,50 m.) de conformidad con lo reseñado en apartados anteriores de este documento y en el tomo de Memoria.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* y su regato de continuación ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen frente al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones, ampliando la sección efectiva del vial.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y el arroyo *Pelegrín* y su regato de continuación, que empezaba a llenarse de construcciones, respetando en parte el entorno del sector existente, potenciando el ambiente natural creado por los arroyos *Mantilla*, *Pelegrín* y el regato continuación de este último.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-2 con las siguientes características:

Superficie total	65.236,10 m² más 878,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	52.922,06 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6365 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	41.253,64 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	370 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (44,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	0,00 m²s computables y 11.007,61 m²s no computables
Espacio para **SG** de equipamientos sociales	878,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	13.189,40 m²s de los que 1.303,79 m² son existentes y 11.007,61 m²s son no computables
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	52.924,70 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	19.250,20 m²s (36,37%) computables y 611,37 m²s no computables
Espacios para equipamientos (**SL**)	6.769,29 m²s (12,79%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	11 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas 2.1 (2.100,71 m²s) para el régimen especial y (3.430,00 m²s) para el régimen general y parcela 2.5 (818,05 m²s) para el régimen autonómico (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto arroyo Pelegrín y arroyo Mantilla, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ La continuación del vial junto al antiguo camping, ◦ El S.L de uso prioritario Cultural- Docente, no pudiéndose reducir la superficie. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ La continuación del vial de enlace del S.U.N.C.-1 y el S.U.N.C.-3. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:	65.236,10 m²	más 878,00 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes:	11.851,95 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	0,00 m²	más 11.007,61 m² no computables
S.G. de Equipamiento:	878,00 m²	
Superficie Total de SG:	878,00 m²	
S.L. de Espacio Libre Público:	19.250,20 m²	más 611,37 m² no computables
S.L. de Equipamiento:	6.769,29 m²	
Viales:	14.441,89 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-2 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Plaza Carlos V y calle Ignacio Ellacuría).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente en calle Ignacio Ellacuría.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* y el regato de continuación del mismo así como a la red existente (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-2 no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación de la Avenida José Antonio hasta la calle República de Colombia.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por otro lado se pretende conectar la carretera N-632 con la Plaza Carlos V mediante un eje verde, a modo de bulevar ajardinado en ambas orillas del arroyo *Mantilla*, y viales accesorios.

Por la parte sur, en la orilla del arroyo *Pelegrín* y su regato de continuación, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici en algunas zonas y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín, así como la creación de alguno nuevo sobre los arroyos Mantilla y Regato, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Dada la singularidad de la delimitación del Sector, se califican como dotacionales tres parcelas de pequeñas dimensiones, ubicadas en los extremos y en la zona central del sector, como Sistemas Locales, para facilitar el uso y disfrute de todos los residentes de este sector. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crean los S.G. de los arroyos *Mantilla* y *Pelegrín* y su regato de continuación, creando sendos ejes de espacio público en dirección norte sur, y este oeste, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés, del propio sector y de los colindantes.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque de los arroyos, por cuanto están dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-2 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 11 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 41.253,64 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-2, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6365 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 2.453,04 m²t corresponden al uso residencial de protección pública de régimen especial, 883,40 m²t corresponden al régimen autonómico y 4.330,03 m² al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 370 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-2 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Colectivo, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 52.922,06 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: .....0,00 m²s computables
– Equipamientos sociales: ..... * 878,00 m²s (S.G. adscrito)
– Total:.....878,00 m²s computables

No se cumple el estándar legal para los espacios libres públicos y equipamientos sociales, pues dicha superficie supone un coeficiente inferior a 10 m²s por habitante (11.000 m²s), para una capacidad residencial de 1.110 personas (3 habitantes/vivienda) en 370 viviendas. (Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada de S.G. de Equipamiento, 878,00 m²s, se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D. -2.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-2, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-2			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-2
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	10.584,41	19.250,20 m²s
	Mínimo 10% del Sector	6.523,61	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	6.350,65	6.769,29 m²s
Total reservas	16.935,06 m²s		26.019,49 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-2			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-2
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	1.058	1.058
	1 plaza pública por cada 100 m²t	529	* 688

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-2.1 y 2.5).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 2.1 y 2.5 suman 19.334,89 m²t, (36,53% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 6.629,84 m²t (12,53% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 370, que supone una capacidad residencial de 1.110 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de la malla prevista para el S.U.N.C.-2 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Plaza Carlos V y calle Ignacio Ellacuría), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 310.800 litros/día (310,800 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente en calle Ignacio Ellacuría, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	65.236,10 m² más 878,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	41.253,64 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6365 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	52.922,064.954,99 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	370 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-2

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Pormenorizado	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-2.1	2.100,71	6.629,84	R. Mixto	46	0,37	2.453,04
P-2.1	3.430,00	10.825,08	R. Mixto	73	0,40	4.330,03
P-2.2	2.106,85	11.166,31	R. Mixto	77	1,00	11.166,31
P-2.3	1.687,18	8.942,05	R. Mixto	61	1,00	8.942,05
P-2.4	935,46	10.570,70	R. Colectivo	82	1,00	10.570,70
P-2.5	818,05	1.879,97	R. Mixto	12	0,47	883,40
P-2.6	773,70	2.908,11	R. Mixto	19	1,00	2.908,11
TOTAL	**11.851,95**	**52.922,06**		**370**		**41.253,64**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica.

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en Las Nuevas, al tratarse de un S.G. adscrito parcialmente a varios sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, admiración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera perceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al sur del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici en algunos tramos y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de bulevar y espacio ajardinado junto al arroyo *Mantilla*, que comunica la carretera N-634 con el vial de acceso a la Plaza Carlos V.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- medidas necesarias para mantener de forma naturalizada la vegetación de ribera junto al río *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-2 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 11 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-2 – Carlos V: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-2	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	390.065
02	PAVIMENTACIÓN	780.131
03	SANEAMIENTO	312.052
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	260.044
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	260.044
06	OTROS SERVICIOS	390.065
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	208.035
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	438.135
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	72.529
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	3.111.100
	GASTOS GENERALES 13%	404.443
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	186.666
	TOTAL CONTRATA	3.702.209
	IVA 21%	777.464
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**4.479.673**

S.U.D.-2	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-2**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		4.479673
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		268.780
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		831.060
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. del nuevo puente		336250
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**5.915763**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 143,40 € / m²t de uso dominante (15.988,55 € / vivienda)

- 89,48 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

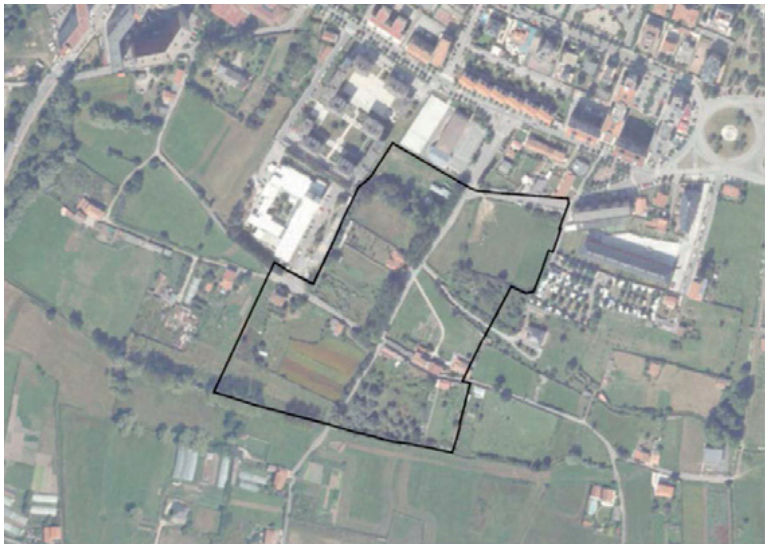
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 3 – CIERRO LA MAR

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta el arroyo *Pelegrín*.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-3 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre urbanizaciones privadas existentes y el arroyo *Pelegrín*, junto al colegio público Pablo Picasso y la residencia de ancianos, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 55.784,32 m² más 1.618,00 m² de S.G. adscritos. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones secundarias de saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas edificaciones (casillas, cobertizos, etc.) quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de crear los equipamientos y/o dotaciones y los espacios libres de uso y dominio públicos, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de tamaño considerable, libres de construcción, pese a la existencia de alguna más pequeña junto al arroyo.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-3	
Polígono	Parcelas
47650	32 a 36
50650	7 a 13
53630	1-2-3 (parcialmente)-5-6-33 (parcialmente)-34
51621	1 a 4
2	62 a 65-85-86-95-96 y parcialmente (61, 66 y 68)
1	Adscritos: 59 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector no se encuentra afectado por ninguna red de infraestructuras existentes de entidad, salvo una red local de saneamiento cuyo trazado será modificado en el desarrollo del sector.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en la Avenida Derechos Humanos.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a las parcelas de Sistema General Dotacional existentes, colegio y residencia, con el fin de permitir su ampliación, así como, poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y el regato continuación del arroyo *Pelegrín*, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-3 con las siguientes características:

Superficie total	55.784,32 m² más 1.618,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	47.266,40 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	36.350,02 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	331 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	5.670,84 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	2.844,14 m² más 1.618,00 m² de S.G. adscritos
Superficie total de **SG**	10.132,98 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	47.269,34 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	10.401,53 m²s (22,01%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	5.980,94 m²s (12,65%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	9 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas 3.2 (2.474,71 m²s) para el régimen autonómico, parcela 3.3 (3.579,00 m² s) para el régimen general y parcela 3.4 (3.298,67 m² s) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al regato, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ La continuación del vial junto al colegio Pablo Picasso. ◦ El S.L de uso prioritario Cultural- Docente, no pudiéndose reducir la superficie. ◦ Los S.G. de dotaciones, no pudiéndose reducir la superficie. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ La continuación del vial de enlace del S.U.N.C.-2 y el S.U.N.C.-4. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie Total:	55.784,32 m²	más 1.618,00 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes:	22.321,06 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	5.670,84 m²	
S.G. de Equipamiento:	2.844,14 m²	más 1.618,00 m² de S.G. adscrito
Superficie Total de SG:	10.132,98 m²	
S.L. de Espacio Libre Público:	10.401,53 m²	
S.L. de Equipamiento:	5.980,94 m²	
Viales:	8.565,81 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-3 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Avda. Derechos Humanos).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato existente.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al regato continuación del arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-3 no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico aéreo que sea necesaria desviar o enterrar.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación de la Avenida José Antonio hasta la calle República de Colombia.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por otro lado se pretende conectar dicho vial con la Avenida Derechos Humanos mediante nuevo vial transversal, aprovechando el arranque existente junto al colegio público.

Por la parte sur, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Dado que deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Regato, es por lo que se tendrá en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes, con el fin de que la urbanización quede preparada para tal hecho.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela en la zona nordeste del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, colindante a colegio y residencia existentes, para posibilitar su ampliación o crear nuevos equipamientos junto a los ya existentes. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-3 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 9 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U.. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 36.350,02 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-3, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 331 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-3 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

De dicho aprovechamiento 2.279,25 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen autonómico, 2.820,25 m²t corresponden al régimen general y 2.416,61 m²t al régimen especial.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 47.266,40 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento.

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 5.670,84 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 4.462,14 m²s
– Total: ..... 10.132,98 m²s

Se cumple el estándar legal para los espacios libres públicos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (4.956 m²s), para una capacidad residencial de 993 personas (3 hab./vivienda) en 331 viviendas. (Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada de S.G. de Equipamiento, 1.618,00 m²s, se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D. -3.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-3, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-3			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-3
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	9.453,28	10.401,53 m²s
	Mínimo 10% del Sector	5.740,23	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	5.671,97	5.980,94 m²s
Total reservas	15.125,25m²s		16.382,47 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-3			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-3
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	945	945
	1 plaza pública por cada 100 m²t	473	* 614

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-3.1, 3.3, 3.4 y 3.5, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 3.2, 3.3 y 3.4 suman 18.432,49 m²t, (39,00% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 6.531,37 m²t (13,82% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 331, que supone una capacidad residencial de 993 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-3 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Avda. Derechos Humanos), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 278.040 litros/día (278,040 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato continuación del arroyo *Pelegrín*, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	55.784,32 m² más 1.618,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	36.350,02 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	47.266,40 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	331 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-3

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-3.1	3.964,36	8.800,88	R. Mixto	61	1,00	8.800,88
P-3.2	2.474,74	4.850,49	R. Mixto	35	0,47	2.279,25
P-3.3	3.579,00	7.050,63	R. Mixto	50	0,40	2.820,25
P-3.4	3.298,67	6.531,37	R. Mixto	46	0,37	2.416,61
P-3.5	4.350,30	9.701,17	R. Mixto	67	1,00	9.701,17
P-3.6	4.653,99	10.331,86	R. Mixto	72	1,00	10.331,86
TOTAL	**22.321,06**	**47.266,40**		**331**		**36.350,02**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Equipamiento Comunitario

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en Las Nuevas, al tratarse de un S.G. adscrito parcialmente a varios sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, admiración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera perceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al sur del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C..
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:	De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.

- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-3 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 9 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-3 – CIERRO LA MAR: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-3	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	217.587
02	PAVIMENTACIÓN	435.173
03	SANEAMIENTO	174.069
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	145.058
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	145.058
06	OTROS SERVICIOS	217.587
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	116.046
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	375.821
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	41.837
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.868.236
	GASTOS GENERALES 13%	242.870
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	112.094
	TOTAL CONTRATA	2.223.200
	IVA 21%	466.872
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**2.690.072**

S.U.D.-3	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-3**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		2.690.072
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		161.404
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		92.340
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, etc. del nuevo puente		60.524
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.004.340**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 82,65 € / m²t de uso dominante (9.076,56 € / vivienda)

- 52,34 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 4 – LA PESQUERA

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta el arroyo *Pelegrín*.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-4 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre urbanizaciones privadas existentes y el regato continuación del arroyo *Pelegrín*, junto a la continuación de la Avenida República de Colombia.

Su superficie total es de 65.809,37 m² más 1.136,00 m² de S.G. adscritos. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones de electricidad que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas unifamiliares. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas edificaciones quedan en régimen de fuera de ordenación debido al trazado previsto de algunos viales, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se trata de fincas de tamaño considerable, libres de construcción, mezcladas con parcelas de menor tamaño junto a camino existente y el arroyo.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-4	
Polígono	Parcelas
48642	01 a 04
50650	Parcialmente (01y 02)
47650	Parcialmente (07 y 08), 09 a 12-13 (parcialmente)-14 a 31
2	49-50-51-57 a 60-61 (parcialmente)-66 (parcialmente)-68(parcialmente)
42723	Adscritos: 05 (parcialmente)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector no se encuentra afectado por ninguna red de infraestructuras existentes de entidad. Únicamente atraviesa el ámbito una red aérea de media tensión, que será canalizada y desviada.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el vial longitudinal previsto que conecta con los sectores colindantes, y la continuación de la calle República de Bolivia.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del regato continuación del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen de manera transversal al mismo, para conectar unos espacios con otros, de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a la parcela de Sistema General Dotacional, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y el regato existente continuación del arroyo *Pelegrín*, que empezaba a llenarse de edificaciones dispersas, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-4 con las siguientes características:

Superficie total	65.809,37 m² más 1.136,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	53.387,44 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6319 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	42.305,21 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	374 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	4.206,26 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	8.215,42 m²s más 1.136,00 m² de S.G. adscritos
Superficie total de **SG**	13.557,68 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	53.387,69 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	10.911,84 m²s (20,44%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	6.501,47 m²s (12,18%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	5 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas 4.1 (3.849,28 m²) para el régimen general, parcela 4.3 (1.992,64 m²) para el régimen autonómico y parte de la parcela 4.4 (2.755,28 m²) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Los S.G. de espacios libres junto al regato, no pudiéndose reducir su superficie. • La apertura del vial junto la residencia Vista Hermosa que enlaza con Avda. de Derechos Humanos. • El S.G. y S.L de uso prioritario Cultural- Docente, no pudiéndose reducir la superficie. • Los S.G. de dotaciones, no pudiéndose reducir la superficie. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • La continuación del vial de enlace del S.U.N.C.-3 y C/ República de Colombia. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie Total: ..... 65.809,37 m² más 1.136,00 m² de S.G. adscritos

Parcelas privadas resultantes: ..... 22.277,68 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 4.206,26 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 8.215,42 m² más 1.136,00 m² de S.G. adscritos

Superficie Total de SG: ..... 13.557,68 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 10.911,84 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 6.501,47 m²

Viales: ..... 13.696,70 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-4 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Cruce de Avda. Derechos Humanos con República de Bolivia).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en líneas generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato existente y continuación del arroyo *Pelegrín*.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al mencionado regato, continuación del arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-4 se encuentra atravesado por un tendido eléctrico aéreo de media tensión, el cual será desviado y canalizado subterráneo.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación de la Avenida José Antonio hasta la calle República de Colombia.

Por otro lado se pretende continuar la actual calle República de Bolivia hasta el nuevo vial, y atravesarlo hasta conectar con República de Colombia, tras el desarrollo del S.U.D.-E.

Por la parte sur, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Dado que deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Regato, es por lo que se tendrá en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes, con el fin de que la urbanización quede preparada para tal hecho.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas de grandes dimensiones al sur del sector, una como Sistema Local y otra como Sistema General, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su entorno. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crean el S.G. del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una separación de las parcelas privadas edificables de la carretera, continuación de la calle República de Colombia.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-4 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 42.305,21 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-4, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6319 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 3.079,42 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general, 2.651,72 m²t corresponden al régimen autonómico y 2.038,91 m²t al régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 374 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-4 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 53.3844 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 4.206,26 m²s

– Equipamientos sociales: ..... * 9.351,42 m²s

– Total: ..... 13.557,68 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos sociales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (5.610 m²s), para una capacidad residencial de 1.122 personas (3

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

habitantes/vivienda) en 377 viviendas, (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada de S.G. de Equipamiento, 1.136,00 m²s, se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D. -4.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.d.-4, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-4			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-4
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	10.677,49	10.911,84 m²s
	Mínimo 10% del Sector	6.580,94	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	6.406,49	6.501,47 m²s
Total reservas	17.083,98 m²s		17.413,31 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-4			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-4
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	1.068	1.068
	1 plaza pública por cada 100 m²t	534	* 694

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-4.2 y 4.4, de manera proporcional a su superficie).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 4.1, 4.3 y parcialmente en la 4.4 suman 18.852,28 m²t, (35,31% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 5.510,53 m²t (110,32% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 374, que supone una capacidad residencial de 1.122 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-4 se conecta a la red existente mediante tubería de 200 mm. (Cruce de Avda. Derechos Humanos con República de Bolivia), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 314.160 litros/día (314,160 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en líneas generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato continuación del arroyo *Pelegrín*, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	65.809,37 m² más 1.136,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	42.305,21 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6319 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	53.387,44 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	374 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-4

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-4.1	3.849,28	7.698,56	R. Mixto	60	0,40	3.079,42
P-4.2	8.591,86	24.357,92	R. Mixto	156	1,00	24.357,92
P-4.3	1.992,64	5.643,16	R. Colectivo	42	0,47	2.651,72
P-4.4	2.755,28	5.510,56	R. Mixto	42	0,37	2.038,91
P-4.4	5.088,62	10.177,24	R. Mixto	74	1,00	10.177,24
TOTAL	**22.277,68**	**53.387,44**		**374**		**42.305,21**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del cementerio, al tratarse de un S.G. adscrito parcialmente a varios sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, admiración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera perceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al sur del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo. Asimismo, se crea una zona ajardinada al oeste, de separación con la carretera, continuación de calle República de Colombia.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-4 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 5 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-4 – LA PESQUERA: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-4	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	282.780
02	PAVIMENTACIÓN	565.560
03	SANEAMIENTO	226.224
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	188.520
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	188.520
06	OTROS SERVICIOS	282.780
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	150.816
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	427.991
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	16.222
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.329.413
	GASTOS GENERALES 13%	302.824
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	139.765
	TOTAL CONTRATA	2.772.002
	IVA 21%	582.120
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**3.354.122**

S.U.D.-4	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-4**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		3.354.122
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		201.247
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		230.850
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, etc. del nuevo puente		68.500
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.854.719**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 91,12 € / m²t de uso dominante (10.306,74 € / vivienda)

- 57,58 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 5 – REPÚBLICA DE COLOMBIA

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta el arroyo *Pelegrín*.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art.44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-5 están localizados al suroeste del suelo urbano de Laredo, entre urbanizaciones privadas existentes y el arroyo *Pelegrín*, junto a la continuación de la Avenida República de Colombia, en la trasera del Campo de Fútbol.

Su superficie total es de 56.370,20 m² más 2.070,00 m² de S.G.. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos la canalización principal de gas que abastece al polígono industrial, la cual, se mantendrá en el desarrollo del sector.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, para evitar en lo posible el régimen de fuera de ordenación, si bien, algunas edificaciones de carácter agrícola o complementarias, con motivo del trazado de viales o espacios verdes públicos quedan fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de tamaño considerable, libres de construcción, junto a otras, de reducidas dimensiones, junto al arroyo.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-5	
Polígono	Parcelas
46660	04 a 13
42723	24(parcial)-25-26(parcial)-29 a 34-44 a 46-57
47650	01 a 06-07(parcialmente)-13(parcialmente)-37
1	59(parcial)-60 a 66
2	05-06-07-35(parcialmente)-36(parcialmente)-37-38-39 a 42-44 a 50-52(parcialmente)-195-752
7	Adscritos: 13(parcial)-15

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector no se encuentra afectado por ninguna red de infraestructuras existentes de entidad. Únicamente atraviesa el ámbito una red de distribución de gas, en media presión B, cuyo trazado se mantiene. Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo, si bien en esta última fase se ha procedido, a solicitud del Ayuntamiento, a la reducción de superficie.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en la rotonda planteada en la Avenida República de Colombia.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del regato continuación del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen de manera transversal al mismo, buscando las conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Se plantea una parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local y General junto al Sistema General Dotacional existente, Campo de Futbol, para crear una gran zona de equipamiento, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,… Se supera con creces el estándar mínimo legal para el Sector, que sirve para compensar el déficit existente en otros sectores, en los cuales su ubicación supondría dejar una serie de viviendas existentes en régimen de fuera de ordenación.

El vial previsto con un fondo de saco se ha dimensionado con el fin de que, una vez obtenidos los S.G. de equipamientos, pueda prolongarse para acceder más fácilmente al hospital de Laredo.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y el

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

regato continuación del arroyo *Pelegrín*, que empezaba a llenarse de edificaciones dispersas, respetando en parte el entorno del sector existente.

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-5 con las siguientes características:

Superficie total	56.370,20 m² más 2.070,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectivo)
Edificabilidad máxima	47.391,15 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	37.001,60 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	332 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	5.707,33 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	3.266,04 m²s más 2.070,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	11.043,37 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	47.396,83 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	10.926,13 m²s (23,06%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	6.667,51 m²s (14,07%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	6 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas 5.1 (2.775,00 m²s) para el régimen general y (2.775,00 m²s) para el régimen especial y la 5.4 (2.351,08 m²s) para el régimen autonómico (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Los viales previstos, respetando la ubicación y no pudiéndose reducir su anchura. • Los S.G. y S.L. de dotaciones, equipamientos y espacios libres, los cuales no podrán modificarse su ubicación. El S.G. de dotaciones, no pudiéndose reducir la superficie. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:	56.370,20 m²	más 2.070,00 m² de S.G .adscrito
Parcelas privadas resultantes:	21.028,42 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	5.707,33 m²	
S.G. de Equipamiento:	3.266,04 m²	más 2.070,00 de S.G. adscrito
Superficie Total de SG:	11.043,37 m²	
S.L. de Espacio Libre Público:	10.926,13 m²	
S.L. de Equipamiento:	6.667,51 m²	
Viales:	8.774,77 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-5 se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avenida República de Colombia).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato continuación del arroyo *Pelegrín*.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al citado regato (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-5 no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las nuevas parcelas edificables y centros de transformación para su suministro, que conectan con los ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales del sector, se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación de la Avenida José Antonio hasta la calle República de Colombia, donde se

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

resuelve la conexión mediante rotonda. De ahí, parte un vial de acceso a la zona dotacional, en la trasera del actual campo de futbol.

Por otro lado se pretende crear un espacio de transición entre las nuevas viviendas planteadas y el límite del P.O.R.N. en este sector y los ubicados más al sur. Para ello, se modifica el actual trazado del camino colindante con el P.O.R.N., liberando espacio público entre el nuevo vial y la zona protegida, a modo de separación de los nuevos desarrollos residenciales.

Por la parte sur, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Dado que deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Regato, es por lo que se tendrá en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes, con el fin de que la urbanización quede preparada para tal hecho.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con el Parque Natural, se ha diseñado siguiendo criterios de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el mismo.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el planteamiento presentado, son los cursos de agua y sus entornos inmediatos los que vertebran el territorio y han sido tratados con el doble objetivo de actuar como conectores ecológicos y como un entorno amable de ocio y esparcimiento que permita la movilidad a lo largo y ancho del entramado urbano.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con Suelo Rústico, se ha diseñado siguiendo estos criterios, para lo que se han ubicado los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos.

1. Situación de los Equipamientos.

Se plantea una parcela de Equipamiento junto al Sistema General Dotacional existente, Campo de Futbol, para crear una gran zona de equipamiento, de carácter docente, completándose con el S.G. ya existente por adscripción a sectores ya desarrollados, así como otra parcela para Sistema General ubicada al sur del ámbito. con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,… Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés, y dotar de frente público a las diferentes parcelas privadas edificables.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-5 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 37.001,60 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-5, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 2.819,40 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general, 2.607,95 m²t corresponden al régimen especial y 1.524,59 m²t al régimen autonómico.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 332 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-5 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 47.391,15 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 5.707,33 m²s

– Equipamientos sociales:.....* 5.336,04 m²s

– Total: ..... 11.043,37 m²s

Se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s por habitante (9.960,00 m²s), para una capacidad residencial de 996 personas (3 habitantes/vivienda) en 332 viviendas.

(*) La superficie calificada de S.G. de Equipamiento, 2.070,00 m²s, se encuentra ubicada en las proximidades de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.N.C. -5.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-5, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-5			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-5
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	9.478,23	10.926,13 m²s
	Mínimo 10% del Sector	5.844,02	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	5.686,94	6.667,51 m²s
Total reservas	15.165,17 m²s		17.593,64 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-5			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-5
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	948	948
	1 plaza pública por cada 100 m²t	474	* 616

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-5.1, 5.2 y 5.3, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 5.1 (parcialmente) y 5.4 suman 17.341,49 m²t, (36,59% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 7.048,50 m²t (14,87% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 332, que supone una capacidad residencial de 996 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-5 se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avenida República de Colombia), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 278.000 litros/día (278,880 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente junto al regato continuación del arroyo *Pelegrín*, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	56.370,20 m² más 2.070,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	37.001,60 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	47.391,15 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	332 viviendas

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-5

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-5.1	2.775,00	7.048,50	R. Colectivo	56	0,40	2.819,40
P-5.1	2.775,00	7.048,50	R. Colectivo	56	0,37	2.607,95
P-5.1	6.515,57	16.549,55	R. Colectivo	114	1,00	16.549,55
P-5.2	3.416,18	6.661,55	R. Mixto	37	1,00	6.661,55
P-5.3	3.195,59	6.838,56	R. Mixto	43	1,00	6.838,56
P-5.4	2.351,08	3.244,49	R. Mixto	26	0,47	1.524,59
TOTAL	**21.028,42**	**47.391,15**		**332**		**37.001,60**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

CVE-2015-8870

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por su colindancia con suelos rústicos y espacios naturales, los Proyectos de Ejecución de futuras edificaciones incluirán un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

Por su cercanía a lugares de paisaje abierto y natural, y en la perspectiva que ofrece un conjunto urbano de características históricas y tradicionales, las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras solución alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas de dichos ámbitos se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

Se establece la obligación de emplear materiales tradicionales y colores discretos y apagados, así como ubicar pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables con frente al parque natural, como medidas de reducción de las afecciones visuales de las edificaciones.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al sur del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión y con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, creando un espacio público central, y dotar de frente público a las diferentes parcelas privadas edificables.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el parque natural.
- medidas necesarias para reforzar la permeabilidad territorial, tales como cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras.
- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo Peregrín. En particular los trabajos de limpieza de cauces se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, estos se llevarán a cabo de manera selectiva, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia se procederá realizando podas en alturas en los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-5 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 6 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-5 – REPÚBLICA DE COLOMBIA: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-5	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	223.935
02	PAVIMENTACIÓN	447.870
03	SANEAMIENTO	179.148
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	149.290
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	149.290
06	OTROS SERVICIOS	223.935
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	119.432
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	403.114
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	59.151
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.955.165
	GASTOS GENERALES 13%	254.171
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	117.310
	TOTAL CONTRATA	2.326.646
	IVA 21%	488.596
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**2.815.242**

S.U.D.-5	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-5**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		2.815.242
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		168.914
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		184.680
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, etc. del nuevo puente		33.625
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.202.461**

Se han tenido en cuenta los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos.

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 86,55 € / m²t de uso dominante (9.9.645,97 € / vivienda)

- 54,80 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 6 – LAS CASILLAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-6 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Su superficie total es de 22.684,01 m² más 3.428,78 m² de S.G. adscrito.

No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, con algunas fincas ya edificadas con naves o talleres, clasificado como suelo urbanizable en el planeamiento vigente, que se ha ido desarrollando en el frente de la Avda. Duque de Ahumada, construyéndose diversas naves y talleres y una vivienda de carácter unifamiliar aunque en su interior existen otras. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente descendente de norte a sur, así como del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, pequeñas naves y talleres con frente a la carretera, las cuales se han procurado respetar en parte, incluyéndose en parcelas resultantes edificables de uso residencial para posibilitar su transformación, sin embargo, la nave situada al este del Sector, por su proximidad al arroyo *Pelegrín*, queda en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de continuar el sistema general de espacios libres a ambos lados del arroyo. Lo mismo sucede con otras del interior, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se trata de un Sector compuesto de una finca de tamaño considerable junto a alguna más pequeña con frente a la Avenida Duque de Ahumada.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-6	
Polígono	Parcelas
61602	01-02-03
62610	02(parcialmente)-03-04-05-06-07-08-09
42723	Adscritos: 03 (parcial)-05 (parcialmente)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por la línea de alimentación del depósito de bombeo cercano, cuyo trazado circula próximo al arroyo, que se mantiene, y una línea aérea de la red eléctrica, cuyo trazado se modificará y se canalizará, así como diversas redes secundarias de abastecimiento y saneamiento, cuyo trazado se mantendrá al ubicarse sobre los viales.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por su relación directa con la Avenida Duque de Ahumada, calle a la que da frente.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen de manera transversal al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones, buscando las conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-6 con las siguientes características:

Superficie total	22.684,01 m² más 3.428,78 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	21.006,58 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	16.324,17 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Nº máximo de viviendas	147 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	1.344,42 m²s no computables
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	3.428,78 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	5.104,14 m²s de los que 330,94 m²s son existentes y 1.344,42 m²s no computables
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	21.008,65 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	4.480,73 m²s (21,33%) más 34,72 m²s no computables
Espacios para equipamientos (**SL**)	2.706,78 m²s (12,89%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	3 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas 6.4 (850,39 m²s) y 6.5 (129,52 m²s) para el régimen autonómico, la 6.7 (2.205,85 m²s) para el régimen general y la 6.8 (963,73 m²s) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los viales previstos, respetando la ubicación y no pudiéndose reducir su anchura. ◦ El S.G. junto al arroyo Pelegrín, no pudiéndose reducir la superficie. ◦ El S.L. de uso prioritario, no pudiéndose cambiar de ubicación y reducirse. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:	22.684,01 m²	más 3.428,78 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes:	10.153,91 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	1.344,42 m²	no computables
S.G. de Equipamiento:	3.428,78 m²	de S.G. adscrito
Superficie Total de SG:	5.104,14 m²	
S.L. de Espacio Libre Público:	4.480,73 m²	más 34,72 m² no computables
S.L. de Equipamiento:	2.706,78 m²	
Viales:	3.301,57 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-6 se conecta a la red existente mediante tubería de 150 mm. (Avenida Duque de Ahumada).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente en Avenida Duque de Ahumada.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-6 se encuentra atravesado por una línea aérea de media tensión, cuyo trazado se modifica y se canaliza.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las nuevas parcelas edificables y centros de transformación para su suministro, que conectan con los ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial longitudinal este-oeste, como continuación del previsto en los sectores colindantes, que se comunica con la Avda Duque de Ahumada

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

mediante sendos viales transversales ubicados en este sector. Se pretende conectar la citada Avda Duque de Ahumada con la de José Antonio, en el cruce con la calle Bienvenido Rodríguez.

Por la parte norte del sector, en la orilla del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión y con sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona este del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector prioritariamente de carácter docente, vinculada al desarrollo del S.U.D.-A. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. del arroyo *Pelegrín*, al noreste.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-6 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 3 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 16.324,17 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-6, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 899,10 m²t y 222,14 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen autonómico, 1.367,63 m²t corresponden al régimen general y 802,31 m²t al régimen especial.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 147 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-6 indican que el uso global es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Mixto y Residencial Colectivo, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 21.006,58 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 0,00 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 3.428,78 m²s
– Total: ..... 3.428,78 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos sociales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (2.205 m²s), para una capacidad residencial de 441 personas (3 habitantes/vivienda) en 147 viviendas. (Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 3.428,78 m²s, se encuentran ubicados en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-6.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-6, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-6			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-6
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	4.201,31	4.480,73 m²s
	Mínimo 10% del Sector	2.611,28	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.520,79	2.706,78 m²s
Total reservas	6.722,10 m²s		7.187,51 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-6			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-6
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	420	420
	1 plaza pública por cada 100 m²t	210	* 273

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-6.2, 6.3, 6.4. 6.6, 6.7 y 6.8, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 6.4, 6.5, 6.7 y 6.8 suman 7.973,59 m²t, (37,96% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 2.168,39 m²t (10,32% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 147, que supone una capacidad residencial de 441 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de la malla prevista para el S.U.D.-6 se conecta a la red existente mediante tubería de 150 mm. (Avenida Duque de Ahumada), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día lo que supone 123.480 litros/día (123,480 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

El trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente en Avenida Duque de Ahumada, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	22.684,01 m² más 3.428,78 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	16.324,17 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	21.006,58 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	147 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-6

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-6.1	401,65	1.405,78	R. Mixto	10	1,00	1.405,78
P-6.2	1.327,73	3.584,87	R. Mixto	24	1,00	3.584,87
P-6.3	1.231,33	3.324,59	R. Mixto	23	1,00	3.324,59
P-6.4	850,39	1.913,38	R. Colectivo	14	0,47	899,10
P-6.5	129,52	472,75	R. Mixto	3	0,47	222,14
P-6.6	3.043,71	4.717,75	R. Mixto	30	1,00	4.717,75
P-6.7	2.205,85	3.419,07	R. Mixto	26	0,40	1.367,63
P-6.8	963,73	2.168,39	R. Colectivo	17	0,37	802,31
TOTAL	**10.153,91**	**21.006,58**		**147**		**16.324,17**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES : Residencial Mixto
  Residencial Colectivo

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Equipamiento Comunitario

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del cementerio, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas referentes a la onda expansiva de las explosiones y las medidas para las fugas de gases tóxicos y el vertido de productos peligrosos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al noreste del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- por su colindancia con vial de tráfico intenso, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la Avenida Duque de Ahumada mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.
- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo Peregrín. En particular los trabajos de limpieza de cauces se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, estos se llevarán a cabo de manera selectiva, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia se procederá realizando podas en alturas en los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-6 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 3 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-6 – LAS CASILLAS : RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-6	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	81.803
02	PAVIMENTACIÓN	163.607
03	SANEAMIENTO	65.443
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	54.536
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	54.536
06	OTROS SERVICIOS	81.803
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	43.628
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	166.897
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	22.004
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	734.257
	GASTOS GENERALES 13%	95453
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	44.055
	TOTAL CONTRATA	873.765
	IVA 21%	183.491
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.057.256**

S.U.D.-6	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-6**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.057.256
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		63.435
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		277.020
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**1.397.711**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 85,62 € / m²t de uso dominante (9.508,24 € / vivienda)

- 53.53 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 7 – BIENVENIDO RODRIGUEZ I

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

NOTA: La ordenación detallada del SUD-7, tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-7 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, entre la calle Bienvenido Rodríguez y el arroyo *Pelegrín*, al final de la Avenida José Antonio.

Su superficie total es de 31.479,00 m² más 4.248,00 m² de S.G. adscritos. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que serán modificadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha ido desarrollando a lo largo de la calle Bienvenido Rodríguez, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar en dicho frente. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen diversas edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas construcciones en el centro y este del sector, quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la ampliación del vial existente y a la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

necesidad de crear un espacio libre público conectado con el arroyo, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, construidas en parte para viviendas unifamiliares, con frente a la calle Bienvenido Rodríguez.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-7	
Polígono	Parcelas
59627	03-04-05-06-07-08-09-10
2	701-703-704-732 (parcialmente).
58600	12 (parcialmente)-13 (parcialmente)-15 (parcialmente)-17(parcialmente)-18-19-20-21
62610	01(parcialmente)
57625	02
3	747-748-753 a 756 (todas parcialmente).
42723	Adscritos: 11 (parcial)-60 y 20 (parcial)
1	Adscritos: 59 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector no se encuentra afectado por ninguna red de infraestructuras existentes de entidad. Existe un Centro de Transformación de la red eléctrica, que se mantendrá. La calle Bienvenido Rodríguez, que atraviesa el Sector, dispone de red de abastecimiento y saneamiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la modificación de la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de la calle Bienvenido Rodríguez, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuado a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el vial existente, calle Bienvenido Rodríguez y su conexión con la Avenida de José Antonio.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen de manera transversal al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones, buscando las conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, pudiendo coexistir en un plazo de tiempo, con las viviendas unifamiliares actuales.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-7 con las siguientes características:

Superficie total	31.479,00 m² más 4.248,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	28.546,24 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6331 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	21.605,08 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	200 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	1.333,98 m²s
Superficie total de **SG**	7.180,72 m²s de los que 1.598,74 m²s son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	28.546,28 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	4.248,00 m²s de S.G. adscritos
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	10.742,58 m²s (37,637%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	3.773,33 m²s (13,22%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	10 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 7.2 (983,02 m²s) para el régimen general y en la parcela 7.5 (2.264,77 m²s) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Los S.G. y S.L. de espacios libres junto al arroyo Pelegrín, no pudiéndose reducir su superficie. • El vial de conexión con el S.U.N.C.-1, no pudiéndose cambiar la ubicación y reducir la anchura. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:	331.479,00 m²	más 4.224,00 m² de S.G. adscritos
Parcelas privadas resultantes:	8.132,37 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	1.333,98 m²	
S.G. de Equipamiento:	4.248,00 m²	adscritos
Superficie Total de SG:	7.180,720 m²	1.598,74 m²s son existentes
S.L. de Espacio Libre Público:	10.742,58 m²	
S.L. de Equipamiento:	3.773,33 m²	
Viales:	4.299,26 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Bienvenido Rodríguez no permite abastecer a la población prevista por lo que se modifica su sección útil.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Bienvenido Rodríguez.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-7 dispone de un Centro de Transformación existente, del que nacen varias líneas aéreas de media tensión, cuyo trazado se modifica y se canaliza.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente diversas zonas de espacio libre público y parques, como áreas de expansión. Se amplía la sección de los viales existentes, y se permiten las conexiones con el resto de viales existentes y previstos.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por la parte norte, en la orilla del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona suroeste del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de ampliación con el desarrollo de este sector y su colindante S.U.D.-B y otra en la zona sureste. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de a una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, se crea el S.G. del arroyo *Pelegrín*, un eje de espacio público en dirección este oeste, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés, al que se adosan el resto de los sistemas locales de espacios libres públicos del sector.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.N.C.-7 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 10 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 21.605,08 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-7, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6331 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 1.376,23 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general y 2.864,16 m²t corresponden al régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 200 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-7 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.N.C., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 28.546,24 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 1.333,98 m²s

– Equipamientos sociales: ..... * 4.248,00 m²s

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

– Total: ..... 5.581,98 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (3.000 m²s), para una capacidad residencial de 600 personas (3 habitantes/vivienda) en 200 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 4.248,00 m²s, se encuentran ubicados en la zona de Las Nuevas, superficies adscritas al S.U.N.C.-7.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-7, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-7			
	L.O.T.R.U.S.C,		Sector S.U.D.-7
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	5.709,25	10.742,58 m²s
	Mínimo 10% del Sector	3.147,90	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	3.425,55	3.773,33 m²s
Total reservas	9.134,80 m²s		14.515,91 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-7			
	L.O.T.R.U.S.		Sector S.U.D.-7
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	571	571
	1 plaza pública por cada 100 m²t	236	* 371

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-7.4 y 7.5, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en las 7.2 y 7.5 suman 11.181,55 m²t, (39,17% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 7.740,98 m²t (27,12% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 200, que supone una capacidad residencial de 600 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

La red prevista en calle Bienvenido Rodríguez permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab. y día, lo que supone 168.000 litros/día (168,000 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Bienvenido Rodríguez, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	31.479,00 m² más 4.248,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	21.605,08 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6331m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	28.546,24 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	200 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-7

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-7.1	372,64	1.324,74	R. Mixto	10	1,00	1.324,74
P-7.2	983,02	3.440,57	R. Mixto	24	0,47	1.376,23
P-7.3	1.926,16	6.847,50	R. Mixto	46	1,00	6.847,50
P-7.4	2.585,78	9.192,45	R. Mixto	64	1,00	9.192,45
P-7.5	2.264,77	7.740,98	R. Mixto	56	0,37	2.864,16
TOTAL	**8.132,37**	**28.546,24**		**200**		**21.605,08**

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES:	Residencial Mixto Equipamiento Comunitario Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques
- USO DOMINANTE:	Vivienda categoría 2 (colectiva)
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque y unifamiliar.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en Las Nuevas y la zona del cementerio, al tratarse de un S.G. adscrito parcialmente a varios sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, admiración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera perceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al norte del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.

  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

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

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

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo Peregrín. En particular los trabajos de limpieza de cauces se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, estos se llevarán a cabo de manera selectiva, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia se procederá realizando podas en alturas en los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-7 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 10 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-7 – BIENVENIDO RODRIGUEZ I: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-7	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	133.892
02	PAVIMENTACIÓN	267.785
03	SANEAMIENTO	107.114
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	89.262
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	89.262
06	OTROS SERVICIOS	113.892
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	71.409
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	223.657
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	26.573
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.142.846
	GASTOS GENERALES 13%	148.570
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	68.571
	TOTAL CONTRATA	1.359.987
	IVA 21%	285.597
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.645.584**

S.U.D.-7	RESUMEN TOTAL	S.U.D.-7
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.645.584
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		98.735
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		1.015.740
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. del nuevo puente		302.625
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.062.684**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 141,76 € / m²t de uso dominante (15.313 € / vivienda)

- 85,72 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 8 – BIENVENIDO RODRIGUEZ II

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.N.C.-8 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, a ambos lados de la calle Bienvenido Rodríguez y con frente a la misma.

Su superficie total es de 17.447,90 m² más 4.280,00 m² de S.G. adscritos. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que se mantendrán en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha ido desarrollando a lo largo de la calle Bienvenido Rodríguez, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar en dicho frente. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente descendente del suroeste hacia el noreste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen diversas edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, la necesaria ampliación de la sección del

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

vial, deja alguna construcción no residencial en régimen de fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, construidas en parte para viviendas unifamiliares o construcciones menores, con frente a la calle Bienvenido Rodríguez.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-8	
Polígono	Parcelas
56610	22-31(parcialmente)-33(parcialmente)
56603	01-02-04-05
56590	05(parcialmente)-06
2	723-724-727-721(parcial)-725(parcial)-728 a 730(todas parcialmente)-733(parcial)-753 y 754(ambas parcialmente)
7	Adscritos
42723	Adscritos: 13 (parcial)-16-17 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por una red principal de la infraestructura existente de abastecimiento y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyos trazados se modificarán. La calle Bienvenido Rodríguez, que atraviesa el Sector, dispone de red de abastecimiento y saneamiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la modificación de la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de la calle Bienvenido Rodríguez, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuado a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el vial existente, calle Bienvenido Rodríguez, y sus conexiones con el reto de viales, existentes y propuestos.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, pudiendo coexistir en un plazo de tiempo, con las viviendas unifamiliares actuales.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-8 con las siguientes características:

Superficie total	17.447,90 m² más 4.280,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	17.447,82 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6362 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	13.822,604.240,88 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	122 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	4.280,00 m²s de S.G. adscritos
Superficie total de **SG**	4.280,00 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	17.447,90 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	3.724,38 m²s (21,35%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	2.268,04 m²s (13,00%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	11 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 8.2 siendo 1.039,20 m²s para el régimen general, 692,81 m² s para el régimen autonómico y 692,81 m²s para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • El S.L. previsto para uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose cambiar de ubicación y reducir su superficie. • Los viales de conexión con el S.UD-B y S.U.D.- C en cuanto a su ubicación, no pudiéndose reducir su anchura. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 17.447,90 m² más 4.280,00 m² de S.G. adscritos

Parcelas privadas resultantes: ..... 8.550,03 m²

S.G. de Equipamiento Público: ..... 4.280,00 m²

Superficie Total de SG: ..... 4.280,00 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 3.724,38 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 2.268,04 m²

Viales: ..... 2.905,45 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Bienvenido Rodríguez no permite abastecer a la población prevista por lo que se modifica su sección útil en el desarrollo del sector.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Bienvenido Rodríguez.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-8 se encuentra atravesado por diversas líneas aéreas de media tensión, cuyo trazado se modifica y se canaliza. Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente se plantea la ampliación de la sección del vial existente, calle Bienvenido Rodríguez, actualmente de reducidas dimensiones, y el arranque de un vial

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

transversal a la calle principal como futuro vial de conexión con el sector colindante de Suelo urbanizable, por el este.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de reducidas dimensiones en la zona norte del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de ampliación tras el desarrollo del sector y su colindante, siendo el uso prioritario del conjunto el docente. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de a una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona norte, dando frente al equipamiento público, a modo de plaza ajardinada, como elemento articulador de los diferentes usos de la trama urbana.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona próxima al arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-8 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 11 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 13.822,60 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.UD.-8, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6362 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 1.055,83 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general, 826,90 m²t corresponden al régimen autonómico y 651,10 m²t al régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 122 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-8 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 17.447,82 m² edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Equipamientos sociales: ..... * 4.280,00 m²s

– Total:..... 4.280,00 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (1.830 m²s), para una capacidad residencial de 366 personas (3 habitantes/vivienda) en 122 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 4.280,00 m²s, se encuentra ubicada en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-8.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-8, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-8			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-8
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	3.489,56	3.724,38 m²s
	Mínimo 10% del Sector	1.744,79	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.093,74	2.268,04 m²s
Total reservas	5.583,30 m²s		5.992,42 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-8			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-8
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	349	349
	1 plaza pública por cada 100 m²t	175	* 227

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcela P-8.2).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las subparcelas destinadas a tal

CVE-2015-8870

fin en la 8.2 suman 6.159,04 m²t, (35,30% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 1.759,74 m²t (10,09% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 122, que supone una capacidad residencial de 366 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

La red prevista en calle Bienvenido Rodríguez permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 102.480 litros/día (102,480 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Bienvenido Rodríguez, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	17.447,90 m² más 4.280,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	13.822,60 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6362 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	17.447,828.208,64 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	122 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-8

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-8.1	2.387,80	4.400,72	R. Mixto	28	1,00	4.400,72
P-8.2	1.039,20	2.639,57	R. Mixto	22	0,40	1.055,83
P-8.2	692,81	1.759,74	R. Mixto	14	0,47	826,90
P-8.2	692,81	1.759,74	R. Mixto	14	0,37	651,10
P-8.3	3.737,41	6.888,05	R. Mixto	44	1,00	6.888,05
TOTAL	**8.550,03**	**17.447,82**		**127**		**13.822,60**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 dela Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al norte del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público ajardinado como zona de expansión, con frente al equipamiento público.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-8 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 11 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-8 – BIENVENIDO RODRIGUEZ II : RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-8	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	63.171
02	PAVIMENTACIÓN	126.341
03	SANEAMIENTO	50.537
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	42.114
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	42.114
06	OTROS SERVICIOS	63.171
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	33.691
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	144.193
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	10.988
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	576.320
	GASTOS GENERALES 13%	74.921
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	34.579
	TOTAL CONTRATA	685.820
	IVA 21%	144.022
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**829.842**

S.U.D.-8	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-8**
Descripción		Precio
Total presupuesto general		829.842
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		49.790
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		115.425
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**995.057**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 71,99 € / m²t de uso dominante (8.156,20 € / vivienda)

- 45,80 € / m² de suelo bruto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 9 – CAMINO CENTRO I

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-9 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, ubicados entre los denominados Camino Centro y Camino Izquierda, desde su acceso en la Carretera Santander Bilbao.

Su superficie total es de 41.354,56 m². No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha ido desarrollando a lo largo de la calle Camino Centro, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar en dicho frente.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen diversas edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, la necesaria ampliación de la sección de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

los viales, deja alguna construcción residencial y en su mayoria no residencial en régimen de fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, construidas en parte para viviendas unifamiliares o construcciones menores, con frente a Camino Centro.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.9.-9	
Polígono	Parcelas
49580	06-10
0001	98-99-100-168
2	146 a 159-166 a 170-172-680-139 a 142(todas parcialmente)-144(parcialmente) 343 a 346

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por una red principal de la infraestructura existente de abastecimiento y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyos trazados se modificarán. La calle Camino Centro, a la que da frente el Sector, dispone de red de abastecimiento y saneamiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la modificación de parte de la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de la calle Camino Centro, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuado a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los viales existentes, calles Camino Centro y Abajo y su conexión con la carretera.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, pudiendo coexistir en un plazo de tiempo, con las viviendas unifamiliares actuales.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-9 con las siguientes características:

Superficie total	41.354,56 m²
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	39.709,83 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9602 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6584 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	27.227,00 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Nº máximo de viviendas	289 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	41.354,56 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	7.955,10 m²s (20,03 %)
Espacios para equipamientos (**SL**)	4.772,37 m²s (12,02 %)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	12 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 9.3, 1.088,00 m²s para el régimen autonómico, 1.088,00 m²s para el régimen especial y 1.632,74 m²s para el régimen general (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los viales de conexión con el S.UD-D y S.U.D.-E en cuanto a su ubicación, no pudiéndose reducir su anchura. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 41.354,56 m²

Parcelas privadas resultantes: ..... 22.244,36 m²

Superficie Total de SG: ..... 0,00 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 7.955,10 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 4.772,37 m²

Viales: ..... 6.382,73 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Camino Centro no permite abastecer a la población prevista, por lo que se modifica su sección útil en el desarrollo del sector.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Izquierda.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a red existente.

CVE-2015-8870

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.9.-9 dispone de un Centro de Transformación existente, junto a industria colindante. Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente la ampliación de la sección existente en los viales actuales, y sus conexiones con el resto de calles, existentes y propuestas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional dos parcelas, una de ellas de grandes dimensiones en la zona oeste del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su colindante. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia, en el peor de los casos, de más de dos manzanas entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona suroeste, al tiempo que se crea una zona de expansión para el equipamiento público, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona de Sierra La Vida - Las Cárcobas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-9 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 12 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 27.227,00 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.9.-9, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6584 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 1.876,29 m²t corresponden a residencial de protección pública en régimen autonómico, 1.477,40 m²t corresponden al régimen especial y 2.396,86 m²t al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 289 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-9 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto y Unifamiliar, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.N.C., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 39.709,83 m²edificables, para un coeficiente de 0,9602 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

– Total:.....0,00 m²s

(Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y equipamientos sociales y su justificación y cumplimiento, siendo ésta una de las causas de una edificabilidad más baja que otros sectores y por tanto aprovechamiento).

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-9, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-9			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-9
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	7.941,96	7.955,10 m²s
	Mínimo 10% del Sector	4.135,46	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	4.765,18	4.772,37 m²s
Total reservas	12.707,14 m²s		12.727,47 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.N.C.-9			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-9
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	794	794
	1 plaza pública por cada 100 m²t	397	* 505

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-9.1 y 9.3).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las subparcelas destinadas a tal fin en la 9.3 suman 13.978,08 m²t, (35,21% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 3.992,96 m²t (10,06% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 308, que supone una capacidad residencial de 867 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia

- Red de abastecimiento de agua.

La red prevista en calle Camino Centro permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 242.760 litros/día (242,760 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Izquierda, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	41.354,56 m²
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	27.227,00 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6584m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	39.709,83 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9602 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	289 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-9

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-9.1	3.047,72	11.185,13	R. Mixto	78	1,00	11.185,13
P-9.2	829,92	3.045,81	R. Mixto	22	1,00	3.045,81
P-9.3	1.088,00	3.992,96	R. Mixto	30	0,47	1.876,29
P-9.3	1.088,00	3.992,96	R. Mixto	30	0,37	1.477,40
P-9.3	1.632,74	5.992,16	R. Mixto	41	0,40	2.396,86
P-9.4	5.753,76	4.545,47	R. Unifamiliar	34	0,63	2.863,65
P-9.5	3.051,49	2.410,68	R. Unifamiliar	20	0,63	1.518,73
P-9.6	5.752,73	4.544,66	R. Unifamiliar	34	0,63	2.863,13
TOTAL	**22.244,36**	**39.709,83**		**289**		**27.227,00**

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES:	Residencial Mixto Residencial Unifamiliar Equipamiento Comunitario Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques
- USO DOMINANTE:	Vivienda categoría 2 (colectivo)
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque y unifamiliar.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente a zonas industriales preexistentes, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de dichas medidas a lo largo de todo el perímetro de contacto, en el espacio libre público ubicado entre las citadas parcelas y las industrias.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas referentes a la onda expansiva de las explosiones y las medidas para las fugas de gases tóxicos y el vertido de productos peligrosos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al este del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal, para un parque y zonas de expansión,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

con sendas peatonales, que permita su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C..

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- medidas de aislamiento visual y acústico, en forma de pantallas vegetales combinadas con elevaciones de terreno a lo largo de todo el perímetro de contacto entre espacios de uso público y zonas industriales preexistentes, al objeto de garantizar las condiciones de confort urbano.

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-9 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 12 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-9 – CAMINO CENTRO I : RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-9	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	137.379
02	PAVIMENTACIÓN	274.758
03	SANEAMIENTO	109.903
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	91.586
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	91.586
06	OTROS SERVICIOS	137.379
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	73.269
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	349.735
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	35.171
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.300.766
	GASTOS GENERALES 13%	169.009
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	78.046
	TOTAL CONTRATA	1.547.911
	IVA 21%	325.061
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.872.972**

S.U.D.-9	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-9**
Descripción		Precio
Total presupuesto general		1.872.972
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		112.378
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		184.680
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**2.170.020**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 79,70 € / m²t de uso dominante (7.508,75 € / vivienda)

- 52,47 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 10 – CAMINO CENTRO II

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art.44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.OT.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-10 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, ubicados entre los denominados Camino Centro y Camino Izquierda, desde su acceso en la continuación de República de Colombia.

Su superficie total es de 32.545,73 m² más 3.479,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha ido desarrollando a lo largo de la calle Camino Centro, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar en dicho frente.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen diversas edificaciones aisladas, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, la necesaria ampliación de la sección de los viales, deja alguna construcción no

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

residencial en régimen de fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, construidas en parte para viviendas unifamiliares o construcciones menores, con frente a Camino Centro.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-10	
Polígono	Parcelas
2	177(parcialmente)-178-179-180-181(parcialmente)-182(parcialmente)-321-331-332-333 a 342-742-743-351(parcialmente)
42723	Adscritos: 05 (parcialmente)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector dispone de diversas redes de distribución de abastecimiento y saneamiento, que se mantienen, y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyo trazado se modificará y se canalizará. La calle Camino Centro, a la que da frente el Sector, dispone de red de abastecimiento y saneamiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la modificación de la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de la calle Camino Centro, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuado a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los viales existentes, calles Camino Centro e Izquierda y su conexión con la continuación de República de Colombia.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a la continuación de República de Colombia, con el fin de facilitar su acceso, así como disponer de amplios espacios de esparcimiento.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, pudiendo coexistir en un plazo de tiempo, con las viviendas unifamiliares actuales.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-10 con las siguientes características:

Superficie total	32.545,73 m² más 3.479,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	28.979,84 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	22.809,17 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	203 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	1.140,25 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	5.902,51 m²s de los que 3.479,00 m²s son S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	7.042,76 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	28.981,97 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	6.288,30 m²s (21,70%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	3.787,45 m²s (13,07%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	6 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 10.1, (1.244,22 m²s para el régimen especial y 1.244,22 m²s para el régimen autonómico) y en la parcela 10.2, (1.903,28 m²s para el régimen general), (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de dotaciones y espacios libres, no pudiéndose reducir su superficie ◦ El vial que une el sector con el S.U.D. E y S.U.N.C.-4, no pudiéndose reducir la anchura. Los viales de conexión con el S.UD-D y S.U.D.-E en cuanto a su ubicación, no pudiéndose reducir su anchura. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total	32.545,73 m²	más 3.479,00 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes	11.921,76 m²	
S.G. de Espacio Libre Público	1.140,25 m²	
S.G. de Equipamiento Público	2.423,51 m²	más 3.479,00 m² de S.G. adscrito
Superficie Total de S.G.	7.042,76 m²	
S.L. de Espacio Libre Público	6.288,30 m²	
S.L. de Equipamiento	3.787,45 m²	
Viales	6.984,46 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Camino Centro no permite abastecer a la población prevista por lo que se plantea la modificación de su sección, en el desarrollo del sector.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

CVE-2015-8870

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Centro.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a red existente.

5) Red eléctrica.

Se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales de importancia en el Sector, únicamente la ampliación de la sección existente en los viales actuales, así como el arranque de vial principal de conexión de la calle continuación de República

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

de Colombia con calle República de Bolivia, que se ejecutará con el desarrollo de los sectores colindantes, y un vial transversal a estos, de nueva ejecución.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona oeste del sector, como Sistema Local y Sistema General, de fácil acceso por su colindancia con la continuación de la calle República de Colombia, así como otra al noroeste como Sistema Local que se complementa con el equipamiento limítrofe del S.U.D.-E. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicadosde manera perimetral al sector, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del mismo, por las distintas zonas. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una separación natural y acústica de las parcelas privadas edificables con la carretera.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-10 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 22.809,17 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-10, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 1.104,87 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen especial, 1.403,18 m²t corresponden al régimen autonómico y 1.804,31 m²t al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 203 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-10 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 28.979,84 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

- Espacios libres publicos: ..... 1.140,25 m²s
- Equipamientos sociales: ..... * 5.902,51 m²s
- Total: ..... 7.042,76 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (3.045 m²s), para una capacidad residencial de 609 personas (3 habitantes/vivienda) en 203 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) De la superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 3.479,00 m²s, se encuentran ubicados en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-10.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-10, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-10			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-10
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	5.795,97	6.288,30 m²s
	Mínimo 10% del Sector	3.602,47	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	3.477,58	3.787,45 m²s
Total reservas	9.273,55 m²s		10.075,75 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-10			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-10
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	580	580
	1 plaza pública por cada 100 m²t	290	* 377

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-10.1, 10.2 y 10.4, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin en la 10.1 y 10.2 suman 10.483,03 m²t, (36,17% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 2.986,13 m²t (10.30% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 203, que supone una capacidad residencial de 609 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia

- Red de abastecimiento de agua.

La red prevista en calle Camino Centro permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 170.520 litros/día (170,520 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Centro, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista en el sector.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	32.545,73 m² más 3.479,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	22.809,17 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	28.979,84 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	203 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-10

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-10.1	1.244,22	2.986,13	R. Mixto	22	0,37	1.104,87
P-10.1	1.244,22	2.986,13	R. Mixto	22	0,47	1.403,18
P-10.2	1.903,28	4.510,77	R. Mixto	36	0,40	1.804,31
P-10.3	5.119,66	12.543,17	R. Mixto	84	1,00	12.543,17
P-10.4	2.410,38	5.953,64	R. Mixto	39	1,00	5.953,64
TOTAL	**11.921,76**	**28.979,84**		**203**		**22.809,17**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectivo)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente a la carretera de acceso a Laredo, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas dichas medidas a lo largo de todo el perímetro de contacto, en el viario o espacio libre público ubicado entre las citadas parcelas y la carretera de acceso a Laredo.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del cementerio, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniendo en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, perimetrales en el sector, a modo de conexiones naturales norte sur y este oeste, con frente a los bloques de vivienda colectiva y al equipamiento público.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

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

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

- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.

- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- medidas de aislamiento visual y acústico, así como de protección peatonal, en forma de pantallas vegetales combinadas con elevaciones de terreno a lo largo de todo el perímetro de contacto entre espacios de uso público y la carretera de acceso a Laredo, al objeto de garantizar las condiciones de confort urbano y seguridad.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo,
- medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-10 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 6 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-10 – CAMINO CENTRO II : RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-10	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	142.472
02	PAVIMENTACIÓN	284.944
03	SANEAMIENTO	113.978
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	94.981
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	94.981
06	OTROS SERVICIOS	142.472
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	75.985
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	230.420
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	35.163
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.215.396
	GASTOS GENERALES 13%	158.001
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	72.924
	TOTAL CONTRATA	1.446,321
	IVA 21%	303.727
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.750.048**

S.U.D.-10	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-10**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.750.048
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		105.003
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		415.000
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**2.270.051**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 99,52 € / m²t de uso dominante (11.182,52 € / vivienda)

- 63,01 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 11 – LAS SERENAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, entre el arroyo *Pelegrín* y la Avenida Duque de Ahumada.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art.44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-11 están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, ubicados al norte del denominado Camino Izquierda, desde su acceso en la continuación de República de Colombia.

Su superficie total es de 24.389,93 m² más 2.013,73 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, que se ha ido desarrollando a lo largo de la calle Camino Izquierda, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar en dicho frente.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente descendente de norte a sur, y del este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen diversas edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, la necesaria ampliación de la sección de los viales así como la reserva de suelo para equipamientos, deja alguna construcción no residencial en régimen de fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, en su mayoría, de fincas de grandes dimensiones, construidas en parte para viviendas unifamiliares o construcciones menores, con frente a Camino Izquierda y camino colindante, junto a parcelas más pequeñas, próximas a la continuación de República de Colombia.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-11	
Polígono	Parcelas
2	347 a 353-355-735-736-737-738
0001	104 a 107
42723	Adscritos: 13-17 y20 (todas ellas parcialmente)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector dispone de diversas redes de distribución de abastecimiento y saneamiento, que se modificarán para adaptarse al trazado viario, y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyo trazado se modificará y se canalizará. La calle Camino Izquierda, a la que da frente el Sector, dispone de red de abastecimiento y saneamiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la modificación de parte de la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de la calle Camino Izquierda, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuado a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los viales existentes, calle Camino Izquierda y su conexión con la continuación de República de Colombia.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a los espacios públicos y zonas verdes, próximos a continuación de República de Colombia, con el fin de facilitar su acceso desde dicha vía, así como disponer de amplios espacios de esparcimiento.

Al sur del sector, se establece una parcela de uso industrial como complemento de las existentes colindantes, con frente a la carretera Santander Bilbao, Avda. Duque de Ahumada.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, pudiendo coexistir en un plazo de tiempo, con las viviendas unifamiliares actuales.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-11 con las siguientes características:

Superficie total	24.389,93 m² más 2.013,73 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	20.575,05 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	16.140,02 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	144 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio público (**SG**)	2.898,87 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	2.013,73 m²s (S.G. Adscrito)
Superficie total de **SG**	5.827,97 m²s de los que 915,37 m²s son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	20.575,69 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	4.448,25 m²s (21,62%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	2.846,57 m²s (13,84%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	7 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 11.1 (948 m²s para el régimen autonómico, 948,00 m²s para el régimen especial y 1.418,92 m²s para el régimen general), (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ El S.G. previsto de espacios libres, no pudiéndose reducir su superficie ◦ El vial que une el sector con el S.U.N.C.-10 y S.U.D. E, no pudiéndose reducir la anchura. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 24.389,93 m² más 2.013,73 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes: ..... 9.554,49 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 2.898,87 m²

S.G. de Equipamiento Público: ..... 2.013,73 m² adscrito

Superficie Total de SG: ..... 5.827,97 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 4.448,25 m²

S.L. de Equipamiento: 2.846,57m²

Viales: ..... 2.811,01 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Camino Izquierda no permite abastecer a la población prevista por lo que se establece la ampliación de si sección útil en el desarrollo del sector.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Izquierda.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a arroyo existente (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

Se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de una idea de conjunto para un vial norte-sur, que parte desde cruce en continuación de República de Colombia y da acceso al presente sector y los ubicados al norte, hasta el regato continuación del arroyo *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Asimismo, se prevé la ampliación de la sección existente en el Camino Izquierda, actualmente de reducidas dimensiones.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela ubicada al sur del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con amplios espacios de esparcimiento en los alrededores. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona sureste, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea una zona de expansión para el equipamiento público, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés y establecer una barrera natural y acústica con la carretera.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

por ello que se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-11 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 7 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 16.140,02 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-11, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 1.011,21 m² t corresponden a residencial de protección pública de régimen autonómico, 799,73 m²t corresponden al régimen especial y 1.288,38 m²t al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 144 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.N.C.-11 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 20.575,05 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 2.898,87 m²s

– Equipamientos sociales: ..... * 2.013,73 m²s

– Total: ..... 4.912,60 m²s

Se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s por habitante (4.320 m²s), para una capacidad residencial de 432 personas (3 habitantes/vivienda) en 144 viviendas.

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 2.013,73 m²s, se encuentra ubicada en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-11.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-11, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-11			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-11
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	4.115,01	4.448,25 m²s
	Mínimo 10% del Sector	2.640,37	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.469,01	2.846,57 m²s
Total reservas	6.584,02 m²s		7.294,82 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-11			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-11
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	412	412
	1 plaza pública por cada 100 m²t	206	* 268

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-11.1 y 11.2, de manera proporcional a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las subparcelas destinadas a tal fin en la 11.1 suman 7.534,35 m²t, (36,62% del total) y la destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 2.161,44 m²t (10,51% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 144, que supone una capacidad residencial de 432 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Red de abastecimiento de agua.

La red propuesta en calle Camino Izquierda permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 120.960 litros/día (120,960 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, en calle Camino Izquierda, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista en el sector.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	24.389,93 m² más 2.013,73 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	16.140,02 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	20.575,05 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	144 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-11						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-11.1	948,00	2.151,96	R. Mixto	16	0,47	1.011,21
P-11.1	948,00	2.161,44	R. Mixto	16	0,37	799,73
P-11.1	1.418,92	3.220,95	R. Mixto	26	0,40	1.288,38
P-11.2	6.239,57	13.040,70	R. Mixto	86	1,00	13.040,70
TOTAL	**9.554,49**	**20.575,05**		**144**		**16.140,02**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Industrial
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques
- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente a la carretera de acceso a Laredo y a zonas industriales preexistentes, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de dichas medidas a lo largo de todo el perímetro de contacto, en el viario o espacio libre público ubicado entre las citadas parcelas y la carretera de acceso a Laredo o las industrias.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona de Las Nuevas, se obtendrá directamente como cesión, por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas referentes al vertido de productos peligrosos y muy especialmente a la onda expansiva de las explosiones y las medidas para las fugas de gases tóxicos y. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al sur y oeste del sector, a modo de conexiones naturales norte sur y este oeste, con frente a los bloques de vivienda colectiva y al equipamiento público.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas de aislamiento visual y acústico, así como de protección peatonal, en forma de pantallas vegetales combinadas con elevaciones de terreno a lo largo de todo el perímetro de contacto, entre los espacios de uso público con zonas industriales preexistentes y la carretera de acceso a Laredo, al objeto de garantizar las condiciones de confort urbano y seguridad.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada
- medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del arroyo del Regatón. En particular, los trabajos de limpieza de cauces se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuera necesario realizar desbroces, estos se lleven a cabo de manera selectiva. Se favorecerá la proliferación de especies autóctonas, procurando la eliminación de las especies invasoras. Como medidas de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia se procederá realizando podas en altura de los árboles ribereños para potenciar su desarrollo. Así mismo se eliminarán los pies muertos en el cauce y la ribera.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-11 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 7 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-11 – LAS SERENAS : RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-11	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	84.164
02	PAVIMENTACIÓN	168.328
03	SANEAMIENTO	67.331
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	56.109
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	56.109
06	OTROS SERVICIOS	84.164
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	44.888
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	163.516
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	22.989
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	747.598
	GASTOS GENERALES 13%	97.188
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	44.856
	TOTAL CONTRATA	889.642
	IVA 21%	186.825
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.076.467**

S.U.D.-11	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-11**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.076.467
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		64.558
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		138.510
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**1.279.565**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 79,28 € / m²t de uso dominante (8.885,88 € / vivienda)

- 48,46 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.N.C.- 12 – ENTORNO DE ERMITA DE SANTA CATALINA

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al este del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana con el suelo rústico colindante (P.O.L.)

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.N.C.-12 están localizados al este de la Puebla Vieja de Laredo, próximos a la Ermita de San Martín y Santa Catalina y guardería, como remate del suelo urbano en esta zona.

Su superficie total es de 17.136,16 m² más 2.860,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras, salvo la correspondiente a la canalización del arroyo Obín; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que se mantendrán en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, de pequeñas dimensiones, formado por terrenos en pendiente, delimitado para completar la urbanización en esta zona.

2.2.2. Características físicas.

No se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, debido a los caminos existentes que se mantienen, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, aunque alguna queda fuera de ordenación al ampliar el vial

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

existente, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribucion, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se tratan, de una mezcla de fincas de tamaño considerable con otras de reducidas dimensiones, libres de construcción en general, pese a la existencia de alguna edificación aislada.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.N.C.-12	
Polígono	Parcelas
3	89(parcial)-352-353-361(parcial)-743-744
42.723	Adscritos: 12 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector dispone de diversas redes de distribución de abastecimiento y saneamiento, que se mantienen, y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyo trazado se modificará y se canalizará.

Las calles existentes en el Sector disponen de red de abastecimiento y saneamiento, habiéndose clasificado el Sector como S.U.N.C. en lugar de S.U.C., debido a plantearse una ordenación sustancialmente diferente a la existente, según lo dispuesto en el artículo 96 de la L.O.T.R.U.S.C..

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los viales existentes, prolongación de calles Regatillo y Santa Catalina.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos.

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a colegio existente, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…, así como posibilitar su ampliación en caso de necesidad.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva, adaptándose a la orografía del terreno en su parte intermedia y dejando en su parte superior la edificación de baja altura (unifamiliar).

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que ordena el remate oriental del suelo urbano del municipio, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-12 con las siguientes características:

Superficie total	17.136,16 m² más 2.860,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	17.136,74 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	12.660,58 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	120 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	2.860,00 m²s (S.G. adscrito)
Superficie total de **SG**	2.860,00 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	17.136,16 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	3.831,83 m²s (22,36%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	2.094,78 m²s (12,22%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	3 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en parte de la parcela 12.2 (950,00 m²s para el régimen general, 950,00 m²s para el régimen especial y 950,00 m²s para el régimen autonómico), (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Las alturas señaladas en las manzanas de uso privativo que dan a la calle Regatillo0. • La ubicación del S.L. de equipamiento, que se hará lindando con el S.G. de dotación existente. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 17.136,16 m² más 2.860,00 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes: ..... 7.193,35 m²

S.G. de Equipamiento Público: ..... 2.860,00 m²

Superficie Total de SG: ..... 2.860,00 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 3.831,83 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 2.094,78 m²

Viales: ..... 4.016,20 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en las inmediaciones no permite abastecer a la población prevista por lo que se establece su modificación, en el desarrollo del sector.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm, que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente de los viales existentes.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a red existente en las inmediaciones.

CVE-2015-8870

5) Red eléctrica.

La red del presente sector se conecta con un Centro de Transformación existente, ubicado en la urbanización residencial colindante. Independientemente del trazado actual, se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes.

Se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente se plantea la ampliación de la sección de los viales existentes, actualmente de reducidas dimensiones.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

En el planteamiento presentado, son los cursos de agua y sus entornos inmediatos los que vertebran el territorio y han sido tratados con el doble objetivo de actuar como conectores ecológicos y como un entorno amable de ocio y esparcimiento que permita la movilidad a lo largo y ancho del entramado urbano.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con Suelo Rústico, se ha diseñado siguiendo estos criterios, para lo que se han ubicado los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona norte del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, colindante al colegio existente, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y una ampliación del colegio, si fuera necesario.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona, por cuanto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

El Sector, por su impacto visual asociado a su posición elevada y localización contigua al suelo rústico de protección especial, se ha diseñado siguiendo criterios de integración paisajística, procurando minimizar los movimientos de tierras y cambios de rasante.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.N.C.-12 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 3 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 12.660,58 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.N.C.-12, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 839,80 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general, 776,82 m²t corresponden al régimen especial y 986,56 m²t al régimen autonómico.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 120 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.N.C.-12 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto y Colectivo, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.N.C., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 17.136,74 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Equipamientos sociales: ..... * 2.860,00 m²s

– Total: ..... 2.860,00 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipaminetos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (1.800 m²s), para una capacidad residencial de 360 personas (3 habitantes/vivienda) en 120 viviendas, (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento (2.860,00 m²s), se encuentra en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.N.C.-12.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.N.C.-12, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.N.C.-12			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-12
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	3.427,35	3.831,83 m²s
	Mínimo 10% del Sector	1.999,62	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.056,41	2.094,78 m²s
Total reservas	5.483,76 m²s		5.926,61 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.N.C.-12			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-12
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	343	343
	1 plaza pública por cada 100 m²t	172	* 223

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-12.1 y 12.2, de manera proporcional a su superficie).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 120, que supone una capacidad residencial de 360 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

La red propuesta permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 100.800 litros/día (100,800 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente de los viales existentes, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	17.136,16 m² más 2.860,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	12.660,58 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	17.136,74 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	120 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.N.C.-12						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-12.1	2.068,99	2.110,37	R. Unifamiliar	16	0,63	1.329,53
P-12.2	1.411,80	3.552,51	R. Mixto	26	1,00	3.552,51
P-12.2	950,00	2.099,50	R. Mixto	14	0,40	839,80
P-12.2	950,00	2.099,50	R. Mixto	14	0,37	776,82
P-12.2	950,00	2.099,50	R. Mixto	14	0,47	989,45
P-12.3	862,56	5.175,36	R. Colectivo	36	1,00	5.175,36
TOTAL	**7.152,83**	**17.136,74**		**120**		**12.660,58**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

pormenorizado. No obstante, cuando en alguna manzana se señale que la altura se mide en la fachada, el volumen envolvente permitido será el de combinar dichas alturas desde dichas fachadas, medidas según las ordenanzas, y con las pendientes de cubierta permitida, sin superar la altura de cumbrera, en cada fachada.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2, 3.3.3 y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por su colindancia con suelos rústicos y espacios naturales, los Proyectos de Ejecución de futuras edificaciones incluirán un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

Por su cercanía a lugares de paisaje abierto y natural, y en la perspectiva que ofrece un conjunto urbano de características históricas y tradicionales, las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras solución alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas de dichos ámbitos se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

Se emplearán materiales tradicionales y colores discretos y apagados. Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables con frente a suelo rústico, como medidas de reducción de las afecciones visuales de las edificaciones (salvo que se justifique su inviabilidad como en el caso de la parcela P-12.3).

SE evitaré la formación de muros y traseras sin calidad en los proyectos de ejecución de la edificación.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase, será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, a lo largo de toda la superficie del sector, a modo de plazas, corredores o espacios ajardinados, con frente a los bloques de vivienda colectiva y al equipamiento público, liberando espacios muy necesarios en la zona, por su inexistencia.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:
  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- la plantación de árboles de porte suficiente para reducir la visibilidad del conjunto residencial desde los accesos a Laredo y el paseo costero.
- medidas concretas para evitar soluciones duras basadas en la formación de pantallas vegetales naturalizadas e impedir la formación de muros y traseras sin calidad.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas necesarias para reforzar la permeabilidad territorial, tales como cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras.

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con la demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.N.C.-12 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 3 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.N.C.-12 – ENTORNO DE ERMITA DE SANTA CATALINA: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.N.C.-12	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	79.217
02	PAVIMENTACIÓN	158.434
03	SANEAMIENTO	63.374
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	52.811
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	52.811
06	OTROS SERVICIOS	79.217
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	42.249
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	136.223
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	21.486
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	685.822
	GASTOS GENERALES 13%	89.157
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	41.149
	TOTAL CONTRATA	816.128
	IVA 21%	171.387
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**987.515**

S.U.N.C.-12	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.N.C.-12**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		987.515
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		59.251
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		46.170
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**1.092.936**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 86,33 € / m²t de uso dominante (9.107,82 € / vivienda)

- 54,66 € / m² de suelo bruto total.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

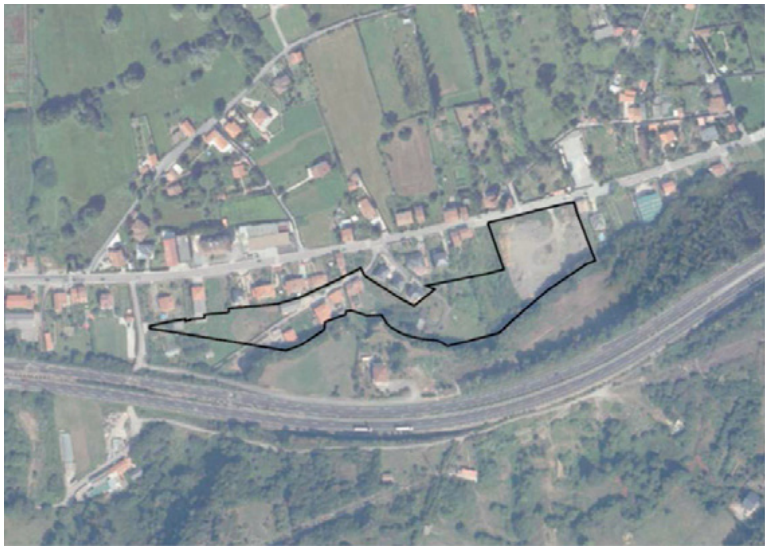
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.N.C.- 13 – LA ARENOSA

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, en terrenos próximos a la Avenida Duque de Ahumada, entre dicho vial y la Autovía.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.N.C.-13 están localizados al sur de la carretera Santander Bilbao, Avenida Duque de Ahumada, en el denominado Barrio de Las Casillas.

Su superficie total es de 20.855,58 m². La delimitación del Sector por el sur, en su límite con la línea de la edificación de la Autovía A-8, se establecerá siguiendo la definición geométrica establecida en el artículo 25 de la Ley 25/88, de carreteras, tal y como se observa en la documentación gráfica.

No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones de saneamiento, algunas de las cuales serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha ido desarrollando a lo largo de camino existente, construyéndose una serie de viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, aunque alguna queda fuera de ordenación, sobre todo en la zona sureste al ampliar el vial existente, debiéndose tener en cuenta en la gestión del ámbito de equidistribucion de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se trata de fincas de reducidas dimensiones, en su mayoría ocupadas por la edificación.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.N.C.-13	
Polígono	Parcelas
57581	01
57582	01(parcial)-02-03-04
59590	03-02(parcial)
7	74(parcial)-75-76-77(parcial)79-80(parcial)-82(parcial)-83(parcial)
56581	03(parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector dispone de diversas redes de distribución de saneamiento, que se mantienen, y una línea aérea de media tensión de la red eléctrica, cuyo trazado se modificará y se canalizará.

Algún vial existente en el Sector dispone de servicios, habiéndose clasificado el Sector como S.U.N.C. en lugar de S.U.C., debido a plantear una ordenación sustancialmente diferente a la existente, según lo dispuesto en el artículo 96 de la L.O.T.R.U.S.C..

Como puede observarse por los planos de ordenación, información y servicios, la conexión con las redes existentes de las nuevas a realizar es factible a través de la trama viaria existente y prevista. No obstante, y a

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la dotación de servicios urbanísticos adecuados a la ordenación existente, compuesta por viviendas unifamiliares en hilera a lo largo de camino actual, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial adecuada a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el vial existente y su conexión con la carretera. El nuevo vial permite crear un anillo viario, con dos conexiones con la carretera, lo que facilita considerablemente la movilidad y accesos al mismo.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander-Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.N.C.-13 con las siguientes características:

Superficie total	20.855,58 m²
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	19.662,47 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9428 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	13.205,39 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	146 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20.50 m.)
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	20.855,58 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	5.133,63 m²s (26,11%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	2.365,36 m²s (12,03%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	12 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en la parcela 13.4 (735,00 m²s para el régimen autonómico, 735,00 m²s para el régimen especial y 967,98 m²s para el régimen general), (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ El vial continuación del previsto en el S.U.D.-B y la actuación aislada A.A.-3. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 20.855,58 m²

Parcelas privadas resultantes: ..... 9.909,32 m²

Superficie Total de SG: ..... 0,00 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 5.133,63 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 2.365,36 m²

Viales: ..... 3.447,27 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en carretera Santander Bilbao permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 93.240 litros/día (93'240 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm, que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial y caminos existentes.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a la red existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5) Red eléctrica.

La red del presente sector se conecta con un Centro de Transformación existente, ubicado en la carretera. Se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente se plantea la ampliación de la sección del vial existente, actualmente de reducidas dimensiones, así como su conexión con la carretera por su lado oriental, facilitando las conexiones, actualmente finalizando en fondo de saco.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

En el planteamiento presentado, son los cursos de agua y sus entornos inmediatos los que vertebran el territorio y han sido tratados con el doble objetivo de actuar como conectores ecológicos y como un entorno amable de ocio y esparcimiento que permita la movilidad a lo largo y ancho del entramado urbano.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con Suelo Rústico, se ha diseñado siguiendo estos criterios, para lo que se han ubicado los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela en la zona sur del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su entorno.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona oriental, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, exceptuando el cauce existente.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.N.C.-13 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 12 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 13.205,39 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.N.C.-13, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6332 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 979,49 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen autonómico, 771,25 m²t corresponden al régimen especial y 1.098,08 m²t al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 146 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.N.C.-13 indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto y Unifamiliar, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.N.C., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 19.662,47 m²edificables, para un coeficiente de 0,9428 m²t/m²s.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

– Total:.....0,00 m²s

(Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y equipamientos sociales y su justificación y cumplimiento, siendo ésta una de las causas de una edificabilidad más baja que otros sectores).

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.N.C.-13, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.N.C.-13			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-13
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	3.932,49	5.133,63 m²s
	Mínimo 10% del Sector	2.085,56	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	2.359,50	2.365,36 m²s
Total reservas	6.291,99 m²s		7.498,99 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.N.C.-13			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.N.C.-13
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	394	394
	1 plaza pública por cada 100 m²t	197	*248

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-13.2, P-13.3, P-13.4 y 13.5, de manera proporcional a su superficie).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 146, que supone una capacidad residencial de 438 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

La red existente en carretera Santander Bilbao permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 122.640 litros/día (122,640 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente, de 315 mm de diámetro, que permite evacuar unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	20.855,58 m²
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	13.205,39 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6332 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	19.662,47 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9428 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Nº máximo de viviendas	146 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.N.C.-13

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-13.1	1.207,59	1.485,34	R. Unifamiliar	10	0,63	935,76
P-13.2	2.102,63	2.586,23	R. Unifamiliar	19	0,63	1.629,33
P-13.3	1.945,30	2.392,72	R. Unifamiliar	18	0,63	1.507,41
P-13.4	735,00	2.084,46	R. Mixto	16	0,47	979,49
P-13.4	735,00	2.084,46	R. Mixto	16	0,37	771,25
P-13.4	967,98	2.745,19	R. Mixto	21	0,40	1.098,08
P-13.5	2.215,82	6.315,09	R. Mixto	46	1,00	6.284,07
TOTAL	**9.909,32**	**19.662,47**		**146**		**13.205,39**

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES:	Residencial Mixto Residencial Unifamiliar Equipamiento Comunitario Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques
- USO DOMINANTE:	Vivienda categoría 2 (colectiva)
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque y unifamiliar.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3. y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta muy especialmente por la orografía del terreno las medidas destinadas a paliar el vertido de productos peligrosos, tomándose también las medidas referentes a la onda expansiva de las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

explosiones y para las fugas de gases tóxicos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al este del sector, a modo de conexiones naturales este oeste, con frente a las viviendas unifamiliares, a modo de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

separación de las nuevas viviendas con el talud natural bajo la Autovía.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort e integración del cauce existente.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- por su colindancia con vial de tráfico intenso, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la Avenida Duque de Ahumada mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- medidas necesarias para reforzar la permeabilidad territorial, tales como cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras.

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.N.C.-13 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 12 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.N.C.-13 – LA ARENOSA: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.N.C.-13	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	79.351
02	PAVIMENTACIÓN	158.702
03	SANEAMIENTO	63.481
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	52.901
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	52.901
06	OTROS SERVICIOS	79.351
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	42.320
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	165.690
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	18.435
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	713.132
	GASTOS GENERALES 13%	92.707
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	42.788
	TOTAL CONTRATA	848.627
	IVA 21%	178.211
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.026.838**

S.U.N.C.-13	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.N.C.-13**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.026.838
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		61.610
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		277.020
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**1.365.468**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 103,40 € / m²t de uso dominante (9.352,51 € / vivienda)

- 65,47 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- 14 – CALLE WENCESLAO

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama industrial al oeste del municipio, en terrenos próximos a la Calle Wenceslao, entre dicho vial y la Autovía, colindantes con el término de Colindres.

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-14 están localizados al sur de la carretera Santander Bilbao, Calle Wenceslao, entre dicho vial y la Autovía.

Su superficie total es de 16.604,72. La delimitación del Sector por el sur, en su límite con la línea de la edificación de la Autovía A-8, se establecerá siguiendo la definición geométrica establecida en el artículo 25 de la Ley 25/88, de carreteras, tal y como se observa en la documentación gráfica.

No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por la Calle Wenceslao las canalizaciones de abastecimiento, saneamiento y electricidad, punto de acometida de la red prevista en el presente sector.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de reducidas dimensiones, que se ha desarrollado a lo largo de un vial existente, construyéndose una serie de naves de carácter industrial. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

En el ámbito del Sector existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, evitando el régimen de fuera de ordenación, para facilitar la gestión y reducir costos. No obstante, con motivo de la ampliación y apertura del vial, alguna ha quedado en fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta en la gestión del ámbito de equidistribución, de cara a la valoración de su indemnización.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

Se trata de fincas de grandes dimensiones, algunas de ellas ocupadas por la edificación.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-14	
Polígono	Parcelas
42533	03
43530	01 a 03
44540	01
7	96 a 102

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

La calle Wenceslao, colindante al Sector, dispone de diversas redes de distribución de abastecimiento, saneamiento y electricidad, que se mantienen, y servirán de acometida al vial de nueva creación del presente sector.

Como puede observarse por los planos de ordenación, información y servicios, la conexión con las redes existentes de las nuevas a realizar es factible a través de la trama viaria existente y prevista. No obstante, y a

CVE-2015-8870

pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la dotación de servicios urbanísticos adecuados a la ordenación existente, para lo cual se delimita el presente sector, creando un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona industrial adecuada a las necesidades municipales, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el vial existente y su conexión con la carretera, calle Wenceslao. El nuevo vial dispone de una rotonda al final del mismo, lo que facilita considerablemente la movilidad y accesos a las diferentes parcelas del mismo.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la antigua carretera Santander Bilbao, calle Wenceslao, y la Autovía, que empezaba a llenarse de edificaciones dispersas, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-14 con las siguientes características:

Superficie total	16.604,72 m²
Calificación	Industrial
Uso dominante	Industrial/Comercial
Edificabilidad máxima	8.324,82 m²t
Aprovechamiento medio	0,5014 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	8.324,82 m²t de uso dominante
Altura máxima	Según planos 4 (7,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	2.065,77 m²s
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	2 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • El S.G. de espacios libres, manteniendo la ubicación en el límite con el municipio de Colindres. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar.

6. Resumen.

Superficie total:..... 16.604,72 m²

Parcelas privadas resultantes:..... 11.808,26 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 2.065,77 m²

Viales: ..... 2.730,69 m²

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

La red existente en calle Wenceslao permite abastecer a la edificación prevista, pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado de la red sigue la pendiente del vial existente.

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación a red existente en calle Wenceslao.

5) Red eléctrica.

La red del presente sector se conecta con un Centro de Transformación existente, ubicado en la carretera. Se han creado unas nuevas redes que abastecen las parcelas edificables resultantes, así como nuevos centros de transformación para su suministro, que conectan con el ya existente. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

No se prevén nuevos viales en el Sector, únicamente se plantea la ampliación de la sección del vial existente, actualmente de reducidas dimensiones, y su continuación y remate con una rotonda de nueva creación, facilitando las conexiones, ya que actualmente finaliza en fondo de saco.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

No se prevén reservas para equipamientos al tratarse de un sector de reducidas dimensiones.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona occidental, junto a la rotonda de nueva creación.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes y de los viarios.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-14 recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 8.324,82 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-14, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,5014 m²t/ m²s.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-14 indican que el uso global es el Industrial, siendo pormenorizado y dominante el uso de Industria.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superando la ocupación los 2/3 de la superficie del Sector, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 8.324,82 m²edificables, para un coeficiente de 0,5014 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

No se establecen Sistemas Generales al tratarse de un sector de reducidas dimensiones, y no ser preceptiva su ubicación por la legislación aplicable.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-14, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-14			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-14
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	1.664,96	2.065,77 m²s
	Mínimo 10% del Sector	1.660,47	
Equipamientos	No se precisa		
Total reservas	1.664,96 m²s		2.065,77 m²s

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-14			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-14
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	166	166
	1 plaza pública por cada 100 m²t	83	*83

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S., se plantearán en alguna de las urbanizaciones privadas (Parcelas P-14.1 y 14.2, de manera proporcional a su superficie).

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	16.604,72 m²
Calificación	Industrial
Aprovechamiento máximo	8.324,82 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,5014 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	8.624,82 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,5014 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-14.1	3.204,76	2.259,36	Industrial	1,00	2.259,36
P-14.2	8.603,50	6.065,47	Industrial	1,00	6.065,47
TOTAL	**11.808,26**	**8.324,83**			**8.324,83**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Industrial
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Industrial Categoría 2ª

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Nave industrial.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.6 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. para los usos en concordancia con el Art. 2.3.3 y siguientes de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al oeste del sector, a modo de separación de las nuevas parcelas con el talud natural bajo la Autovía y el término municipal de Colindres.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:
  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del Sector S.U.D.-14 y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 2 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-14 – CALLE WENCESLAO: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-14	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	50.540
02	PAVIMENTACIÓN	101.079
03	SANEAMIENTO	40.432
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	33.693
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	33.693
06	OTROS SERVICIOS	50.540
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	26.954
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	362.295
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	8.791
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	708.017
	GASTOS GENERALES 13%	92.042
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	42.481
	TOTAL CONTRATA	842.540
	IVA 21%	176.933
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**1.019.473**

S.U.D.-14	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-14**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		1.019.473
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		61.169
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		180.063
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**1.260.705**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 151,44 € / m²t de uso dominante

- 75,92 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

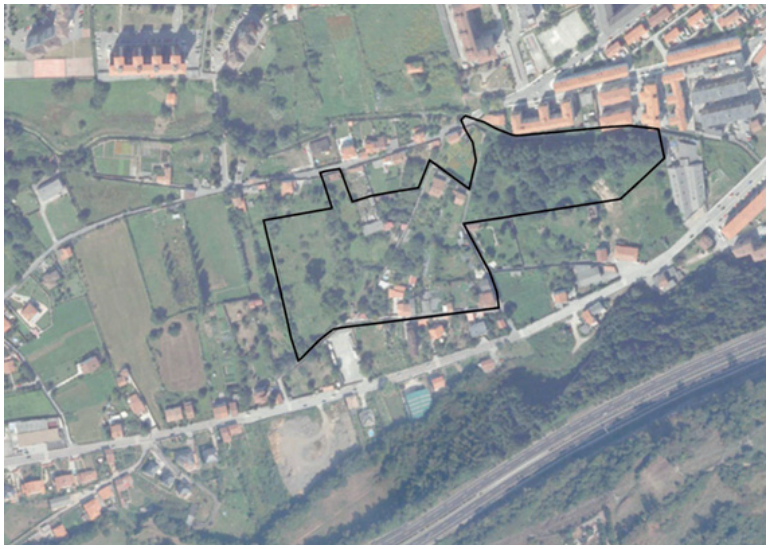
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- A – LAS CASILLAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta la Avenida Duque de Ahumada.

Sector de urbanización prioritaria (Art. 48.1.g de la L.O.T.R.U.S.C.)

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-A para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitado por el Barrio de Las Casillas, al final de la Avenida José Antonio, y próximo a la carretera Santander Bilbao, según consta en los planos de información. Estos terrenos se encuentran colindantes a la orilla sur del arroyo *Pelegrín*, y tras las viviendas con frente a la calle Bienvenido Rodríguez.

Su superficie total es de 39.928,58 m² más 2.555,00 m² de S.G. adscritos. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento y saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento de algunas de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones, algunas de carácter aislado y la mayor parte de ellas sobre camino del barrio de *Las Casillas*. En el ámbito del Sector por su parte norte (este y oeste) existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, las situadas al sur del Sector, sobre camino del Barrio de *Las Casillas,* así como otros viales de nueva apertura quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de ampliar la sección del vial existente, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado al final del presente documento una ficha con descripción gráfica de las parcelas catastrales. Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, ya edificadas, colindantes con varias parcelas de tamaño considerable, libres de construcción. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma trapezoidal, casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-A	
Polígono	Parcelas
60610	01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
58600	15 (parcial)-16-17 (parcial)-22-23-24
62610	01 (parcial)-02 (parcial)
42723	Adscritos: 05 (parcial)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por red principal de alimentación de abastecimiento, próximo al arroyo *Pelegrín*, cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables. Asimismo, existe una línea aérea de la red eléctrica de media tensión, cuyo trazado se modificará y canalizará.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en el final de la Avenida de José Antonio. No obstante, por los motivos ya aducidos, se propone una unión más directa y amplia entre el citado vial y la carretera Santander Bilbao.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen junto al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema Local se ha ubicado junto a la parcela de Sistema General Dotacional, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

Búsqueda de una continuidad en el diseño urbano del sector con sus colindantes S.U.D.-B y S.U.D.-6 y 7, compartiendo tipología edificatoria y criterios de diseño de espacios públicos y ubicación de equipamientos.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-A con las siguientes características:

Superficie total	39.928,58 m² más 2.555,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	33.772,12 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6220 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	26.090,78 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	236 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	3.932,79 m²s no computables
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	1.684,01 m²s más 2.555,00 m² de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	8.711,21 m²s de los que 539,41 m² son existentes y 3.932,79 m²s no computables
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	33.772,37 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	7.269,79 m²s (21,53%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	4.219,89 m²s (12,50%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	4 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas A.3 (1.598,85 m²s) para el régimen especial y A.5 (1.954,19 m²s)para el régimen general (ver punto 2.2de la Memoria Justificativa del Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Los S.G. de espacios libres junto arroyo Pelegrín, no pudiéndose reducir su superficie. • El S.G. de dotación y S.L equipamiento de uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar de ubicación. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • Viales de conexión SUNC, 6 y S.U.D.-A y en especial con Avda. de España y calle Bienvenido Rodríguez. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total	39.928,58 m²	más 2.555,00 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes	12.174,23 m²	
S.G. de Espacio Libre Público	3.932,79 m²	no computables
S.G. de Equipamiento	1.684,01 m²	más 2.555,00 m² de S.G. adscrito
Superficie Total de SG	8.711,21 m²	539,41 m² son existentes
S.L. de Espacio Libre Público	7.269,79 m²	
S.L. de Equipamiento	4.219,89 m²	
Viales	10.108,46 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-A se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Continuación de Avda. José Antonio).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo. Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-A no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico de relevancia.

No obstante, de conformidad con los datos obtenidos de la compañía suministradora, se observa que pegado al arroyo *Pelegrín* pasa una línea aérea de media tensión (subterránea).

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de la conexión de aquellos caminos ya existentes, que permitirán el entronque con la malla actual. Para ello se aprovecha el arranque de vial ya existente al final de la Avenida José Antonio.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por otro lado se pretende modificar la ubicación del actual camino del Barrio de *Las Casillas*, insuficiente para la capacidad residencial prevista y establecer una conexión norte sur entre la citada Avenida José Antonio y la carretera Santander-Bilbao. Asimismo, se procede a abrir un vial longitudinal, paralelo a las dos calles citadas, para permitir una mejor distribución de las parcelas edificatorias propuestas.

Por la parte norte, en la orilla del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento..

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas en la zona nordeste del sector, una de Sistema General y otra de Sistema Local, colindantes al Sistema General de Espacio Libre Público del arroyo *Pelegrín*, próximas a la Avenida José Antonio, conexión natural con la trama urbana de Laredo, con el fin de que unida al equipamiento del S.U.D.-6, pueda ubicarse un centro docente. Se ha buscado un diseño de conjunto con los

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

sectores colindantes, de forma que haya una distancia corta a los equipamientos y/o dotaciones propios y de los sectores colindantes.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona oeste y central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. del arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando conexiones de la trama con los espacios públicos de interés de zonas próximas.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de un elemento natural a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-A recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 26.090,78 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-A, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6220 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 2.001,53 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen especial y 2.644,72 m²t corresponden a régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 236 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-A indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 33.772,12 m² edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 0,00 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 4.943,01 m²s
– Total: ..... 4.943,01 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos sociales, pues dichas superficies suponen un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (3.570 m²s), para una capacidad residencial de 708 personas (3 habitantes/vivienda) en 236 viviendas, (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) De la superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 2.555,00 m²s se encuentran ubicados en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-A.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-A, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-A			
	L.O.T.R.U.S.C.		**Sector S.U.D.-A**
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	6.754,42	7.269,79 m²s
	Mínimo 10% del Sector	3.992,86	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	4.052,65	4.219,89 m²s
Total reservas	10.807,07 m²s		11.489,68 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de espacios libres y equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-A			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-A
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	675	675
	1 plaza pública por cada 100 m²t	338	* 439

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-A.1, A.2, A.3 y A.4, proporcionalmente a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, A.3 y A.5, suman 12.021,36 m²t, (35,60% del total) y la parcela P-A.3, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 5.409,55 m²t (16,02% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 236, que supone una capacidad residencial de 708 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-A se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Continuación de Avda. José Antonio), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 199.920 litros/día (199,920 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-A.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	39.928,58 m² más 2.555,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	26.090,78 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6220 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	33.772,12 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	236 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-A						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-A.1	4.260,07	8.733,14	R. Mixto	61	1,00	8.733,14
P-A.2	1.241,78	3.973,70	R. Mixto.	28	1,00	3.973,70
P-A.3	1.598,85	5.409,55	R. Mixto	38	0,37	2.001,53
P-A.4	931,73	2.981,54	R. Mixto	20	1,00	2.981,54
P-A.5	1.954,19	6.611,81	R. Mixto	46	0,40	2.644,72
P-A.6	1.635,86	5.234,75	R. Mixto	36	1,00	5.234,75
P-A.7	551,75	827,63	R. Unifamiliar	7	0,63	521,40
TOTAL	**12.174,23**	**33.772,12**		**236**		**26.090,78**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Unifamiliar
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva).

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas destinadas a paliar el vertido de productos peligrosos, las referentes a la onda expansiva de las explosiones y para las fugas de gases tóxicos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al norte del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.
  Asimismo, se establecen sendos espacios públicos, en dirección norte-sur y este-oeste, como elementos articuladores y de relación de áreas públicas en el sector.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
- un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
- un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
- con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.

- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.

- su correspondiente estudio acústico, así como las medidas necesarias para paliar su efecto negativo, si lo tuviera.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- medidas necesarias para mantener de forma naturalizada el bosque de ribera junto al río Pelegrin, que se ubica sobre parcela calificada como Espacio Libre de Uso y Dominio Público. La parte de la zona arbolada ubicada sobre la parcela dotacional, se mantendrá mientras no se ejecute la dotación prevista.
- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-A y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 4 años como máximo, desde la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-A – LAS CASILLAS: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-A	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	208.975
02	PAVIMENTACIÓN	417.951
03	SANEAMIENTO	167.180
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	139.317
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	139.317
06	OTROS SERVICIOS	208.975
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	111.454
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	273.653
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	51.029
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.717.851
	GASTOS GENERALES 13%	223.321
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	103.071
	TOTAL CONTRATA	2.044.243
	IVA 21%	429.291
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**2.473.534**

S.U.D.-A	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-A**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		2.473.534
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		148.412
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		738.720
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. del nuevo puente		403.500
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.764.166**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 144,27 € / m²t de uso dominante (15.949.86 € / vivienda)

- 88,60 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- B – LAS CASILLAS - LA PESQUERA

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta la Avenida Duque de Ahumada.

No se considera sector de urbanización prioritaria pero, en base a lo dispuesto en el artículo 48.3 de la L.O.T.R.U.S.C., se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-B para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, ámbito delimitado por los Barrios de *Las Casillas* y *La Pesquera*, próximo a la carretera Santander Bilbao, según consta en los planos de información. Estos terrenos se encuentran colindantes al S.U.D.-A, y conformado por las parcelas ubicadas en la trasera de las viviendas con frente a la calle Bienvenido Rodríguez.

Su superficie total es de 41.034,87 m² más 4.230,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones secundarias de abastecimiento y saneamiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, de forma alargada, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento de la mayor parte de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de diversas edificaciones, de carácter aislado. Se trata de viviendas unifamiliares ubicadas en la zona oeste del Sector, las cuales se han procurado respetar, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, así como algunas construcciones de carácter rural o agrícola. Algunas quedan en régimen de fuera de ordenación, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado al final del presente documento una ficha con descripción gráfica de las parcelas catastrales. Se tratan, en su mayoría, de fincas estrechas y alargadas correspondientes a las traseras de las viviendas con frente a Bienvenido Rodríguez y Carretera Santander Bilbao, colindantes con otras parcelas de tamaño considerable, libres de construcción. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas de forma casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-B	
Polígono	Parcelas
56590	03(parcial)-05(parcial)- 07-09-15
56603	09-11(parcial)
58600	01-04(parcial)-08(parcial) -09(parcial)-10(parcial)-11(parcial)-12(parcial)-13(parcial)-14
3	749-750-751-752-753(parcial)-754(parcial)-755(parcial)-756(parcial)-757-758-759-760-761
42723	Adscritos: 05 y 13 (ambas parcialmente)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector no se encuentra atravesado por ningún colector de infraestructuras existentes, salvo redes secundarias de abastecimiento y saneamiento, que se modificarán en el desarrollo del sector.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por las conexiones de la malla prevista con la actual mediante vial y espacio libre público de unión, entre calle Bienvenido Rodríguez y Carretera Santander Bilbao.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Creación de dos parcelas de Equipamiento público, como Sistema Local, en el centro de la trama prevista, unidas a parcelas resultantes así calificadas de los sectores colindantes S.U.N.C.-7 y S.U.D.-A, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

Búsqueda de una continuidad en el diseño urbano del sector con sus colindantes S.U.D.-A y S.U.N.C.-7 y 8, compartiendo tipología edificatoria y criterios de diseño de espacios públicos y ubicación de equipamientos.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-B con las siguientes características:

Superficie total	41.034,87 m² más 4.230,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	37.225,37 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	28.162,21 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	261 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	3.806,70 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	4.230,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	8.036,70 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	37.228,17 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	7.728,90 m²s (20,76%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	4.863,50 m²s (13,07%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	10 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección públicas se ubican en las parcelas B.4 (1.043,00 m²s) para el régimen especial y el 50% de la B.3 (2.421,065 m²s) para el régimen general (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: • Los S.G. de espacios, no pudiéndose reducir su superficie. • El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. • Viales de conexión con S.U.D.-A, calle Bienvenido Rodríguez y calle Duque de Ahumada. • El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen .

Superficie total:..... 41.034,87 m² más 4.230,00 m² de S.G. adscritos

Parcelas privadas resultantes:..... 14.022,00 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 3.806,70 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 4.230,00 m² de S.G. adscritos

Superficie Total de SG:..... 8.036,70 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 7.728,90 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 4.863,50 m²

Viales: ..... 10.613,77 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-B se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Carretera Santander Bilbao y calle Bienvenido Rodríguez.

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea

CVE-2015-8870

generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-B no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de aquellos caminos ya existentes que permitirán el entronque con la malla actual. Para ello se aprovecha el arranque de camino ya existente de conexión con la carretera Santander Bilbao.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por otro lado se procede a abrir un vial longitudinal, paralelo a la carretera y a la calle Bienvenido Rodríguez, como continuación del previsto en el S.U.D.-A, para permitir una mejor distribución de las parcelas edificatorias propuestas. Asimismo, se mejoran las conexiones viarias en sentido transversal entre las dos calles citadas, aumentando el número de viales, diversificando el tráfico previsto.

Con respecto a la red de espacios públicos que establecen las comunicaciones peatonales, se han previsto Sistemas Locales y Sistemas Generales, colindantes a vial en dirección norte-sur, que unido a las zonas verdes del sectores colindantes, comunican la Avenida Duque de Ahumada con la zona de esparcimiento del arroyo *Pelegrín*.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas en la zona central del sector, de fácil acceso, como Sistema Local, que unidas a las parcelas así calificadas de sectores colindantes o espacios libres de uso y dominio públicos, adquieren la posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en un ámbito superior al sector. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, como continuación a los previstos en el S.U.D.-A. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando conexiones de la trama con los espacios públicos y viarios de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona y se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-B recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 10 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 28.162,21 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-B, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 3.873,70 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general y 1.910,25 m²t corresponden al régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 261 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-B indican que el uso global es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 37.225,37 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 3.806,70 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 4.230,00 m²s
– Total: ..... 8.036,70 m²s

Se cumple el estándar legal para los equipamientos sociales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (3.915 m²s), para una capacidad residencial de 783 personas (3 habitantes/vivienda) en 261 viviendas (ver tomo de Memoria de P.G.O.U. para los estándares de los espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 4.230,00 m²s, se encuentra ubicada en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-B.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-B, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-B			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-B
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	7.445,07	7.728,90 m²s
	Mínimo 10% del Sector	4.526,49	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	4.467,04	4.863,50 m²s
Total reservas	11.912,11 m²s		12.592,40 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-B			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-B
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	745	745
	1 plaza pública por cada 100 m²t	373	* 500

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-B.3, B.4 y B.5, proporcionalmente a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, B.3 (50%) y B.4, suman 14.847,11 m²t (39,88% del total), y la parcela P-B.4, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial dispone de 5.162,85 m²t (13,87% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 261, que supone una capacidad residencial de 783 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-B se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Carretera Santander Bilbao y calle Bienvenido Rodríguez), lo cual permite abastecer a la población

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 219.240 litros/día (219,240 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-B.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	41.034,87 m² más 4.230,00 m² de S.G. adscritos
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	28.162,21 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Edificabilidad máxima	37.225,37 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	261 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-B						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-B.1	1.853,64	3.707,28	R. Mixto	24	1,00	3.707,28
P-B.2	1.953,90	3.907,80	R. Mixto	26	1,00	3.907,80
P-B.3	2.421,065	9.684,26	R. Mixto	74	0,40	3.873,70
P-B.3	2.421,065	9.684,26	R. Mixto	67	1,00	9.684,26
P-B.4	1.043,00	5.162,85	R. Mixto	40	0,37	1.910,25
P-B.5	3.537,08	4.421,35	R. Mixto	25	1,00	4.421,35
P-B.6	792,25	657,57	R. Mixto	5	1,00	657,57
TOTAL	**14.022,10**	**37.225,37**		**261**		**28.162,21**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas destinadas a paliar el vertido de productos peligrosos, las referentes a la onda expansiva de las explosiones y para las fugas de gases tóxicos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, en el centro del sector, a modo de conexiones naturales norte-sur y este-oeste, dando frente a los bloques de vivienda colectiva y al equipamiento público.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.

- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- su correspondiente estudio acústico, así como las medidas necesarias para paliar su efecto negativo, si lo tuviera.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- Se respetarán las zonas señaladas en la documentación gráfica sobre la zona libre de urbanización y límite de cierre en las parcelas de dotaciones y o equipamientos.

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forme previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-B y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 10 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-B – LAS CASILLAS - LA PESQUERA: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-B	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	218.024
02	PAVIMENTACIÓN	436.049
03	SANEAMIENTO	174.420
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	145.350
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	145.350
06	OTROS SERVICIOS	218.024
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	116.280
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	296.357
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	53.865
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.803.719
	GASTOS GENERALES 13%	234.483
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	108.223
	TOTAL CONTRATA	2.146.425
	IVA 21%	450.749
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**2.597.174**

S.U.D.-B	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-B**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		2.597.174
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		155.830
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		184.680
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**2.937.684**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 104,31 € / m²t de uso dominante (11.255,50 € / vivienda)

- 64,90 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

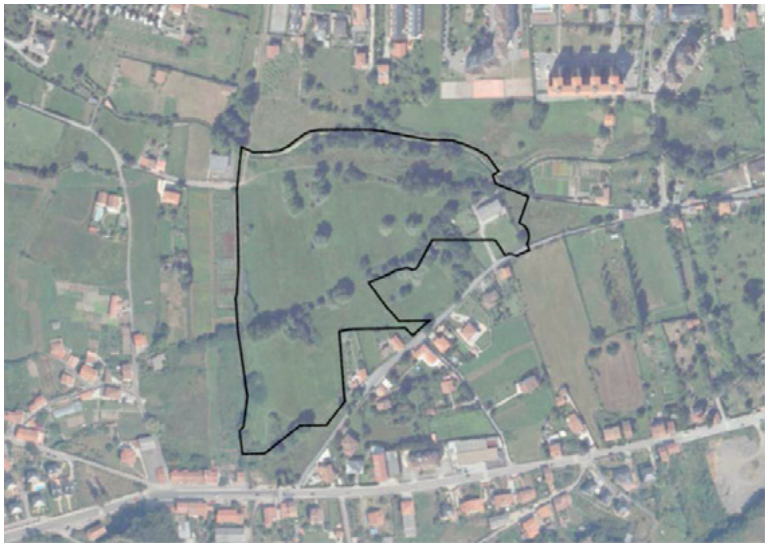
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- C – LA PESQUERA - EL REDONDEL

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta la Avenida Duque de Ahumada.

Sector de urbanización prioritaria (Art. 48.1.g de la L.O.T.R.U.S.C.)

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

NOTA: La ordenación detallada del S.U.D.-C tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-C para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitado por el Barrio de *La Pesquera*, en la calle Bienvenido Rodríguez, el arrollo *Mantilla* y la carretera Santander Bilbao, según consta en los planos de información. Estos terrenos se encuentran colindantes a la orilla sur del arroyo *Pelegrín*, y tras las viviendas con frente a la calle Bienvenido Rodríguez.

Su superficie total es de 51.053,20 m² más 450,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector de forma triangular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano, terrenos actualmente libres de edificación con la salvedad de un par de edificaciones de carácter agrícola. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento de la construcción existente, debido al diseño proyectado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de alguna edificación de tipología agraria, de carácter aislado en la parte norte del sector, la cual se ha procurado respetar al máximo, incluyéndose en una parcela resultante edificable. No obstante, al sur del Sector y de pequeñas dimensiones, junto a carretera Santander Bilbao, quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de crear el vial y bulevar de acceso al centro de Laredo (Plaza Carlos V), debiéndose tener en cuenta su existencia, no para la gestión del ámbito de equidistribución, sino para su ejecución y desarrollo.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado al final del presente documento una ficha con descripción gráfica de las parcelas catastrales. Se trata, al contrario de las fincas de sectores S.U.D.-A y B, de fincas de grandes dimensiones, sin edificar, colindantes con varias parcelas de tamaño más reducido, edificadas con frente a Bienvenido Rodríguez.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-C	
Polígono	Parcelas
55610	16-31(parcial)-33(parcial)
54593	01(parcial)
3	697-698-699-700-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-722-728(parcial)-729(parcial)-730(parcial)-732(parcial)-721(parcial)-723(parcial)-725(parcial)-733(parcial)-753(parcial) y 754(parcial)
42723	Adscritos: 12 (parcial) y 13 (parcial)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al arroyo *Pelegrín*, cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables, y una red principal de alimentación de abastecimiento, cuyo trazado se modificará. Asimismo, existe una línea aérea de la red eléctrica de media tensión, cuyo trazado se modificará y canalizará.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el eje norte sur de nueva creación, junto al *arroyo Mantilla*, hacia la Plaza Carlos V.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen junto al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Creación de una gran parcela de Equipamiento público, como Sistema Local, en el centro de la trama prevista, con el fin de servir de foco de atracción de la población del sector así como aglutinar diversos servicios, tales como aparcamiento, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, respetando el entorno del sector existente, potenciando el ambiente natural creado por los arroyos *Mantilla* y *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-C con las siguientes características:

Superficie total	51.053,20 m² más 450,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	39.574,57 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	31.011,60 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	277 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	9.816,98 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	450,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	11.929,19 m²s de los que 1.662,21 m² son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	39.574,01 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	17.840,13 m²s (45,08%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	5.751,00 m²s (14,53%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	4 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas C.6 (984,59 m² s) y C.7 (878,31 m²s) para el régimen general y la parcela C.8 (878,81 m²s) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto arroyo Pelegrín y arroyo Mantilla, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S.L equipamiento de uso prioritario Cultural- Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar de ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ Parte del vial que va desde la calle Bienvenido Rodríguez hasta el lugar de LLagarón. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 51.053,20 m² más 450,00 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes: ..... 7.483,04 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 9.816,98 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 450,00 m² de S.G. adscrito

Superficie Total de SG: ..... 11.929,19 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 17.840,13 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 5.751,00 m²

Viales: ..... 8.499,84 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-C se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avenida Duque de Ahumada).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios.

El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-C se encuentra atravesado por una línea aérea de media tensión, cuyo trazado se modifica y se canaliza.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales, ante la inexistencia de caminos de entidad en el ámbito de actuación, se ha seguido el criterio de continuación con los sectores colindantes, con la idea de diseño conjunto de los nuevos desarrollos residenciales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Como eje principal, se crea un vial transversal en dirección norte sur, que comunica la carretera Santander Bilbao con el vial de acceso a la Plaza Carlos V, así como un sistema general de espacios libres a modo de bulevar y espacio ajardinado junto al arroyo *Mantilla*. La ejecución de este sistema general, completado con su simétrico en el S.U.D.-D genera un eje viario y de espacios libres fundamental en la ordenación prevista de Laredo, pues supone una mejora de los accesos a la malla actual. Asimismo, se procede a abrir un vial longitudinal, paralelo a la carretera, para permitir una mejor distribución de las parcelas edificatorias propuestas, con rotonda de conexión a calle Bienvenido Rodríguez.

Por la parte norte, en la orilla del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín así como la creación de otros pasos sobre el Arroyo Mantilla, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona central del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y alrededores. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica). Dicha parcela tiene como destino prioritario el docente.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crean los S.G. de los arroyos *Mantilla* y *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque de los arroyos, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-C recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;
b) Redacción del proyecto de urbanización; y
c) Ejecución de las obras de urbanización.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 31.011,60 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-C, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 1.992,81 m²t y 1.777,70 m²t corresponden al régimen general y 1.648,56 m²t corresponden al régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 277 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-C indican que el uso global es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Colectivo, Mixto y Unifamiliar, siendo pormenorizado y dominante el uso de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 39.927,74 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 9.816,98 m²s

_ Equipamientos sociales: ..... * 450,00 m²s

_ Total..... 10.266,98 m²s

Se cumple es estándar legal para los espacios libres públicos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (4.155 m²s), para una capacidad residencial de 831 personas (3 habitantes/vivienda) en 277 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos sociales y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento 450,00 m²s, se encuentra ubicada en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.- C.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-C, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-C			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-C
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	7.914,91	17.840,13 m²s
	Mínimo 10% del Sector	5.150,32	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	4.748,95	5.751,00 m²s
Total reservas	12.776,88 m²s		23.591,13 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-C			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-C
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	791	791
	1 plaza pública por cada 100 m²t	396	* 514

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas.

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, C.6, C.7 y C.8, suman 13.881.85 m²t, (35,08% del total) y la parcela P-C.9, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial, dispone de 5.487,29 m²t (11,26% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 277, que supone una capacidad residencial de 831 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-C se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avenida Duque de Ahumada), lo cual permite abastecer a la población prevista teniendo un consumo de 280 l/hab. y día, lo que supone 232.680 litros/día (232,680 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento*.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad superior a la prevista para el Sector S.U.D.-C.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	51.053,20 m² más 450,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	31.011,607 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	39.574,57 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	277 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-C

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-C.1	438,00	2.492,22	R. Colectivo	18	1,00	2.492,22
P-C.2	438,00	2.492,22	R. Colectivo	18	1,00	2.492,22
P-C.3	438,00	2.492,22	R. Colectivo	18	1,00	2.492,22
P-C.4	438,00	2.492,22	R. Colectivo	18	1,00	2.492,22
P-C.5	892,81	5.080,09	R. Colectivo	35	1,00	5080,09
P-C.6	984,59	4.982,03	R. Colectivo	34	0,40	1992,81
P-C.7	878,31	4.444,25	R. Colectivo	31	0,40	1.777,70
P-C.8	878.81	4.455,57	R. Colectivo	31	0,37	1.648,56
P-C.9	1.823,02	10.372,98	R. Mixto	72	1,00	10.372,98
P-C.10	273,50	270,77	R. Unifamiliar	2	0,63	170,58
TOTAL	**12.939,49**	**39.927,74**		**277**		**31.011,60**

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES:	Residencial Mixto Residencial Colectivo Residencial Unifamiliar Equipamiento Comunitario Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques
- USO DOMINANTE:	Vivienda categoría 2 (colectiva)
- COEXISTENCIA DE USOS:	Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Vivienda en bloque y unifamiliar.
- ALINEACIONES EXTERIORES:	Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial).
- ALINEACIONES INTERIORES:	Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.
- RASANTES:	Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2, 3.3.3 y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas destinadas a paliar el vertido de productos peligrosos, las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

referentes a la onda expansiva de las explosiones y para las fugas de gases tóxicos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al norte del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Asimismo, se crea un espacio público, a modo de bulevar y espacio ajardinado junto al arroyo *Mantilla*, que comunica la carretera N-634 con el vial de acceso a la Plaza Carlos V.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

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

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

- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.

- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno)

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- por su colindancia con vial de tráfico intenso, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la Avenida Duque de Ahumada mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.
- su correspondiente estudio acústico, así como las medidas necesarias para paliar su efecto negativo, si lo tuviera.
- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.
- Medidas necesarias para mantener de forma naturalizada la vegetación de ribera junto al río Pelegrin.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-C y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 4 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-C – LA PESQUERA - EL REDONDEL: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-C	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	287.988
02	PAVIMENTACIÓN	575.977
03	SANEAMIENTO	230.391
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	191.992
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	191.992
06	OTROS SERVICIOS	287.988
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	153.594
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	311.091
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	74.527
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.305.540
	GASTOS GENERALES 13%	299.720
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	138.332
	TOTAL CONTRATA	2.743.592
	IVA 21%	576.155
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**3.319.747**

S.U.D.-C	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-C**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		3.319.747
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		199.185
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		37.896
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. de los nuevos puentes		1.076.000
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**4.632.828**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 149,39 € / m²t de uso dominante (16.725,01 € / vivienda)

- 89,95 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

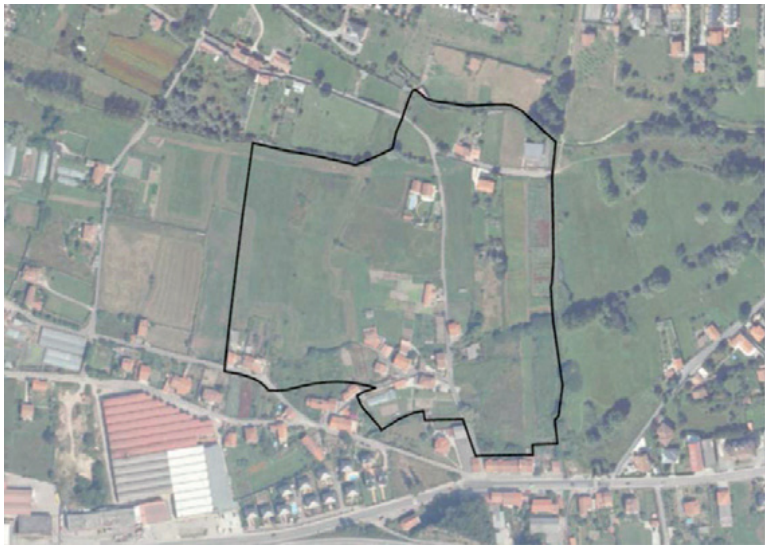
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- D – LOS MOLINOS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana existente hasta la Avenida Duque de Ahumada.

Sector de urbanización prioritaria (Art. 48.1.g de la L.O.T.R.U.S.C.)

Se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

NOTA: La ordenación detallada del S.U.D.-D tiene carácter indicativo, con las determinaciones de carácter vinculante recogidas en la documentación gráfica y tomo de Sectores, en tanto en cuanto no se proceda a su exposición al público.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-D para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitado por la zona denominada *Los Molinos* y *El Redondel*, el arrollo *Mantilla* y la carretera Santander Bilbao, según consta en los planos de información. Estos terrenos se encuentran colindantes a la orilla sur del arroyo *Pelegrín*.

Su superficie total es de 85.488,42 m² más 1.420,00 m² de S.G. adscrito . No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; en la actualidad discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento que serán desviadas en el desarrollo del mismo. Asimismo, discurre por sus terrenos la canalización principal de saneamiento de Laredo, cuyo trazado se mantiene.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento de la mayor parte de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones, algunas de carácter aislado y la mayor parte de ellas sobre camino existente. En el ámbito del Sector por su parte norte existen edificaciones aisladas, las cuales, al igual que el conjunto de viviendas ubicadas al sur, se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables del futuro planeamiento. Sin embargo, algunas construcciones, como la situada al sur del Sector, de pequeñas dimensiones, junto a carretera Santander Bilbao, queda en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de crear el vial y bulevar de acceso al centro de Laredo (Plaza Carlos V), debiéndose tener en cuenta su existencia no para la gestión del ámbito de equidistribución, sino para su ejecución y desarrollo.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado al final del presente documento una ficha con descripción gráfica de las parcelas catastrales. Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, ya edificadas, colindantes con varias parcelas de tamaño considerable, libres de construcción. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma rectangular, estrechas y alargadas.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-D	
Polígono	Parcelas
54597	07-08
51621	09
56320	01-02-03-04-05-06-07
2	Parcialmente (87- 93-94)-99 a 137-139(parcial)-140(parcial)-141(parcial)-142(parcial)-144-160-161-162-163-164
42723	Adscritos: 13 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al regato continuación del arroyo *Pelegrín* y una red principal de alimentación de abastecimiento, cuyo trazado se modificará. Asimismo, existe una línea aérea de la red eléctrica de media tensión, cuyo trazado se modificará y canalizará.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el eje norte sur de nueva creación, junto al arroyo *Mantilla*, hacia la Plaza Carlos V.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del regato continuación del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen junto al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Creación de una gran parcela de Equipamiento público, como Sistema Local, en el centro de la trama prevista, con el fin de servir de foco de atracción de la población del sector así como aglutinar diversos servicios, tales como aparcamiento, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, respetando el entorno del sector existente, potenciando el ambiente natural creado por el arroyo *Mantilla* y el regato continuación del *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-D con las siguientes características:

Superficie total	85.488,42 m² más 1.420,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	68.619,12 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	52.813,04 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Nº máximo de viviendas	480 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	14.847,07 m²s de los que 1.140,54 m²s no son computables
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	1.420,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	18.291,74 m²s de los que 2.024,67 m² s son existentes y 1.140,54 m²s no son computables
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	68.616,68 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	15.070,62 m²s (21,96%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	8.773,27 m²s (12,79%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	5 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas D.1 (1.137,40 m²s) y D.2 (2020,65 m² s) para el régimen especial y la D.7 (5.633,72 m²s) para el régimen general (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al regato y arroyo Mantilla, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S.L equipamiento de uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar de ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ Parte del vial que va desde la calle Bienvenido Rodríguez hasta el lugar de LLagarón. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:	85.488,42 m²	más 1.420,00 m² de S.G. adscrito
Parcelas privadas resultantes:	27.523,54 m²	
S.G. de Espacio Libre Público:	14.847,07 m²	1.140,54 m² no son computables
S.G. de Equipamiento:	1.420,00 m²	de S.G. adscrito
Superficie Total de SG:	18.291,74 m²	
S.L. de Espacio Libre Público:	15.070,62 m²	
S.L. de Equipamiento:	8.773,27 m²	
Viales:	17.249,25 m²	

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-D se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avda. Duque de Ahumada).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo. Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto

CVE-2015-8870

a la red de pluviales, se produce su evacuación al regato continuación del arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-D se encuentra atravesado por una línea aérea de media tensión, cuyo trazado se modifica y se canaliza.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales, ante la escasa entidad viaria de los caminos existentes en el ámbito de actuación, se ha seguido el criterio de continuación con los sectores colindantes, con la idea de diseño conjunto de los nuevos desarrollos residenciales.

Como eje principal, se crea un vial transversal en dirección norte sur, que comunica la carretera Santander Bilbao con el vial de acceso a la Plaza Carlos V, así como un sistema general de espacios libres a modo de bulevar y espacio ajardinado junto al arroyo *Mantilla*. La ejecución de este sistema general, completado con su simétrico en el S.U.D.-C genera un eje viario y de espacios libres fundamental en la ordenación prevista de Laredo, pues supone una mejora de los accesos a la malla actual. Asimismo, se procede a abrir sendos viales longitudinales, paralelos a la carretera, para permitir una mejor distribución de las parcelas edificatorias propuestas, así como conexión con los viales existentes Camino Centro y Camino Izquierda.

Por la parte norte, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Pelegrín así como otros pasos sobre el Arroyo Mantilla, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califica como dotacional una parcela de grandes dimensiones en la zona central del sector, como Sistema Local, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su entorno. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de a una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica). Dicha parcela tiene como destino prioritario el docente.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crean los S.G. de los arroyos *Mantilla* y continuación del arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque de los arroyos, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un S.G. adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, según la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-D recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

2 Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 52.813,04 m²t U.A., referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-D, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 1.150,99 m²t y 2.044,80 m²t corresponden al régimen especial y 6.163,29 m²t corresponden al régimen general.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 480 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-D indican que el uso global es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Colectivo, Mixto y Unifamiliar, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 68.619,12 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas grales. de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 13.706,53 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 1.420,00 m²s
– Total: ..... 15.126,53 m²s

Se cumple el estándar legal para los espacios libres públicos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (7.200 m²s), para una capacidad residencial de 1.440 personas (3 habitantes/vivienda) en 480 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos sociales y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento 1.420,00 m²s, se encuentra ubicada en la zona de Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.- D.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-D, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-D			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-D
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	13.723,83	15.070,62 m²s
	Mínimo 10% del Sector	8.690,84	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	8.234,30	8.773,27 m²s
Total reservas	21.958,13 m²s		23.843,89 m²s

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica)

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-D			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-D
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	1.372	1.372
	1 plaza pública por cada 100 m²t	686	* 892

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-D.4, D.5 y D.6, proporcionalmente a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, P-D.1, D.2 y P-D.7, suman 24.045,49 m²t, (35,04% del total) y las parcelas P-D.1 y P-D.2, destinadas a viviendas de protección oficial de régimen especial, dispone de 8.637,27 m²t (12,58% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 480, que supone una capacidad residencial de 1.440 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-D se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Avda. Duque de Ahumada), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 403.200 litros/día (403,200 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad superior a la prevista para el Sector S.U.D.-D.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	85.488,42 m² más 1.420,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	52.813,04 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	68.619,12 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	480 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-D						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-D.1	1.137,40	3110,79	R. Mixto	22	0,37	1.150,99
P-D.2	2.020,65	5.526,48	R. Mixto	38	0,37	2.044,80
P-D.3	979,47	2.644,57	R. Mixto	18	1,00	2.644,57
P-D.4	960,46	2.593,24	R. Colectivo	18	1,00	2.593,24
P-D.5	10.963,07	29.600,29	R. Mixto	206	1,00	29.600,29
P-D.6	2.484,96	6.709,39	R. Mixto	48	1,00	6.709,39
P-D.7	5.633,72	15.408,22	R. Mixto	108	0,40	6.163,29
P-D.8	1.515,32	1.371,36	R. Unifamiliar	10	0,63	863,96
P-D.9	1.828,49	1.654,78	R. Unifamiliar	12	0,63	1.042,51
TOTAL	**27.523,54**	**68.619,12**		**480**		**52.813,04**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Residencial Unifamiliar
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2, 3.3.3 y 3.3.4 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Con respecto a las medidas especiales de aislamiento acústico en cierres y ventanas, será preceptiva la justificación de cumplimiento de la normativa acústica aplicable (DB-HR del CTE), que se incluirá en el proyecto de edificación y en la documentación final de obra, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación.

Asimismo, se ubicarán pantallas vegetales (u otras medidas similares) en espacio libre privado de las parcelas edificables y de equipamiento público, con frente directo a la Autovía A-8 del Cantábrico, como medidas de aislamiento acústico. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que justifiquen la existencia de pantallas vegetales de entidad en el viario o espacio libre público ubicado entre la Autovía y las citadas parcelas.

Al encontrarse los equipamientos y dotaciones dentro de la zona de influencia de la autovía A-8 de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, en el diseño de las edificaciones y su urbanización se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB SI, seguridad en caso de incendio. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas destinadas a paliar el vertido de productos peligrosos, las referentes a la onda expansiva de las explosiones y para las fugas de gases tóxicos. Para todo ello se aplicarán las correspondientes medidas correctoras en el diseño de los edificios, urbanizaciones, patios de juegos, etc.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al norte del Sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo. Asimismo, se crea un espacio público, a modo de bulevar y espacio ajardinado junto al arroyo *Mantilla*, que comunica la carretera N-634 con el vial de acceso a la Plaza Carlos V.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.

- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- por su colindancia con vial de tráfico intenso, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la Avenida Duque de Ahumada mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

- su correspondiente estudio acústico, así como las medidas necesarias para paliar su efecto negativo, si lo tuviera.

- medidas específicas de aislamiento acústico en todas las zonas de espacios libres públicos, tales como pantallas vegetales en combinación con elevaciones de terreno, o medidas similares.

- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.

- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-D y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 5 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-D – LOS MOLINOS: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-D	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	423.093
02	PAVIMENTACIÓN	846.185
03	SANEAMIENTO	338.474
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	282.062
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	282.062
06	OTROS SERVICIOS	423.093
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	225.649
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	544.892
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	109.243
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	3.474.753
	GASTOS GENERALES 13%	451.718
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	208.485
	TOTAL CONTRATA	4.134.956
	IVA 21%	868.341
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**5.003.297**

S.U.D.-D	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-D**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		5.003.297
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		300.198
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		277.020
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. de los nuevos puentes		1.142.250
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**6.992.765**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 132,41 € / m²t de uso dominante (14.568,26 € / vivienda)

- 80,46 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

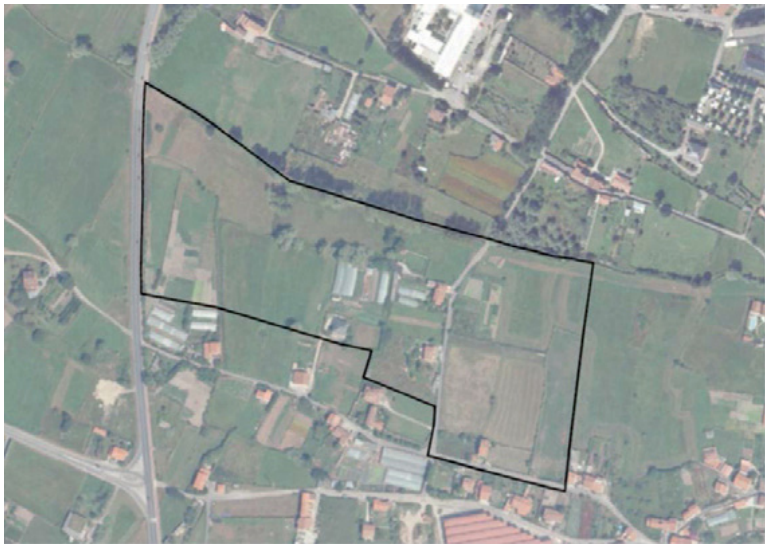
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- E – CAMINO CÁSCARAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana hasta la carretera N-634 y República de Colombia.

No se considera sector de urbanización prioritaria pero, en base a lo dispuesto en el artículo 48.3 de la L.O.T.R.U.S.C., se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C.).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-E para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitados por la continuación de República de Colombia al oeste y el regato continuación del arroyo *Pelegrín* al norte, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 81.895,69 m² más 750,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; pero discurre por sus terrenos la canalización principal de saneamiento de Laredo, cuyo trazado se mantiene.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento algunas de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente descendente de norte a sur, así como del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones de carácter aislado. En el ámbito del Sector por su parte sur y este existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas construcciones quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de ampliar la sección de los viales previstos así como los espacios libres públicos, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado a continuación una ficha con descripción de las parcelas catastrales. Se trata de fincas de reducidas dimensiones, libres de construcción, colindantes con varias parcelas de tamaño considerable, algunas ya edificadas. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma trapezoidal, casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-E	
Polígono	Parcelas
2	53 a 56-69 a 84-88 a 92-parcialmente (87-93-94)-165-171-173 a 176-177(parcial)-181(parcial)-182(parcial)-183 a 186-188-748-751
42723	Adscritos: 12 (parcial)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Infraestructuras existentes: abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al límite con el P.O.R.N., cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables. Asimismo, existe una línea aérea de la red eléctrica de media tensión, cuyo trazado se modificará y canalizará.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los diferentes ejes norte sur de nueva creación hacia la trama actual de Laredo, así como un vial longitudinal, paralelo al regato continuación del arroyo *Pelegrín*, desarrollado en conjunto con los sectores colindantes.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del regato continuación del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen junto al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Creación de dos grandes áreas de Equipamiento público, como Sistema Local y General, en los extremos este y oeste de la trama prevista, con el fin de servir de foco de atracción de la población del sector así como aglutinar diversos servicios, tales como aparcamiento, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, respetando el entorno del sector existente, potenciando el ambiente natural creado por el regato continuación del arroyo *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-E con las siguientes características:

Superficie total	81.895,69 m² más 750,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	63.636,76 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0.6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	50.319,09 m²t del uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	445 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	10.825,70 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	5.656,71 m²s más 750,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	19.008,28 m²s de los que 1.775,87 m²s son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	63.637,41 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	13.109,24 m²s (20,60%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	8.772,92 m²s (13,79%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	8 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas E.3 (2.882,50 m²s) para el régimen general, la E.4 (2.688,73 m²s) para el régimen especial y la E.5 (2.080,02 m²s) para el régimen autonómico (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al regato, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S.G de dotación para uso prioritario Sanitario-Asistencial, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar la ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ Parte del vial que va desde la calle Bienvenido Rodríguez hasta el lugar de LLagarón. ◦ Vial de enlace hasta Avda. de Derechos Humanos. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 81.895,69 m² más 750,00 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes:..... 19.330,60 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 10.825,70 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 5.656,71 m² más 750,00 m² de S.G. adscrito

Superficie Total de SG:..... 19.008,28 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 13.109,24 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 8.772,92 m²

Viales: ..... 22.424,65 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-E se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Camino Centro).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo. Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al regato continuación del arroyo *Pelegrín* (ver página 5).

CVE-2015-8870

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-E se encuentra atravesado por una línea aérea de la red de media tensión, cuyo trazado se modificará y canalizará. Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales, ante la escasa entidad viaria de los caminos existentes en el ámbito de actuación, se ha seguido el criterio de continuación con los sectores colindantes, con la idea de diseño conjunto de los nuevos desarrollos residenciales.

Por la parte norte, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Regato, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales varias parcelas siendo dos de ellas parcelas de grandes dimensiones en los extremos este y oeste del sector, como Sistema Local y General, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y su entorno inmediato. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de a una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica). La parcela de S.G. tendrá como destino prioritario el sanitario, en base al informe emitido por la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales.

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en la zona central, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se

CVE-2015-8870

crea el S.G. del regato continuación al arroyo *Pelegrín*. Asimismo, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur, buscando una conexión principal de la trama con los espacios públicos de interés.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en

CVE-2015-8870

la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-E recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 50.319,09 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-E, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento, 4.496,70 m²t corresponden a residencial de protección pública de régimen general, 2.357,75 m²t corresponden al régimen especial y 2.267,57 m²t corresponden al régimen autonómico.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 445 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-E indican que el uso global es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Colectivo y Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 63.636,76 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 10.825,70 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 6.406,71 m²s
– Total: ..... 17.232,41 m²s

Se cumple el estándar legal para los espacios libres públicos, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 5 m²s por habitante (6.675 m²s), para una capacidad residencial de 1.335 personas (3 habitantes/vivienda) en 445 viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos sociales y espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 750,00 m²s se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-E.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-E, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-E			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-E
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	12.727,35	13.109,24 m²s
	Mínimo 10% del Sector	8.264,57	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	7.636,41	8.772,92 m²s
Total reservas	20.363,76 m²s		21.882,16 m²s

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-E			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-E
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	1.273	1.273
	1 plaza pública por cada 100 m²t	637	* 828

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-E.1, E.2, E.3 y E.6, proporcionalmente a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, P-E.3, E.4 y E.5, suman 22.439,69 m²t, (35,26% del total) y la parcela P-E.3, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial dispone de 6.372,29 m²t (10,01% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 445, que supone una capacidad residencial de 1.335 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-E se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (Camino Centro), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 373.800 litros/día (373,800 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-E.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	81.895.69 m² más 750,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	50.319,09 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	63.636,76 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	445 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-E						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-E.1	3.221,68	12.596,77	R. Colectivo	87	1,00	12.596,77
P-E.2	561,46	2.195,31	R. Colectivo	15	1,00	2.195,31
P-E.3	2.882,50	11.241,75	R. Mixto	79	0,40	4.496,70
P-E.4	2.688,73	6.372,29	R. Mixto	45	0,37	2.357,75
P-E.5	2.080,02	4.825,65	R. Mixto	35	0,47	2.267,57
P-E.6	3.409,81	13.332,36	R. Mixto	93	1,00	13.332,36
P-E.7	3.147,32	7.836,83	R. Mixto	55	1,00	7.836,83
P-E.8	1.339,08	5.235,80	R. Mixto	36	1,00	5.235,80
TOTAL	**19.330,60**	**63.636,76**		**445**		**50.319,09**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario
  Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C..

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al norte del sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute. El resto de espacios libres, como sistema local, se distribuyen uniformemente a lo largo de la zona central del sector, como elementos articuladores de relación de espacios públicos y privados.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.

  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.

- justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.
- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.
- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.

- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.

- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.

- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56. de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa, ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-E y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 8 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-E – CAMINO CÁSCARAS: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-E	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	457.947
02	PAVIMENTACIÓN	915.895
03	SANEAMIENTO	366.358
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	305.298
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	305.298
06	OTROS SERVICIOS	457.947
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	244.239
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	505.280
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	80.041
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	3.638.303
	GASTOS GENERALES 13%	472.979
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	218.298
	TOTAL CONTRATA	4.329.580
	IVA 21%	909.212
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**5.238.792**

S.U.D.-E	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-E**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		5.238.792
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		314.328
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		184.680
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. de los nuevos puentes		1.161.225
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**6.899.025**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 137,11 € / m²t de uso dominante (15.503,43 € / vivienda)

- 83,48 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- F – LAS PORTILLAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana hasta la carretera N-634 y República de Colombia.

No se considera sector de urbanización prioritaria pero, en base a lo dispuesto en el artículo 48.3 dela L.O.T.R.U.S.C., se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U. (Art. 44.2 en concordancia con los artículos 54 y 55 de la L.O.T.R.U.S.C..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-F para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitados por la continuación de República de Colombia al este, el Parque Natural de las Marismas al oeste y el regato continuación del arroyo *Pelegrín* al norte, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 56.381,04 m², no teniendo ningún S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; pero discurre por sus terrenos la canalización principal de saneamiento de Laredo, cuyo trazado se mantiene.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento algunas de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como del este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar

CVE-2015-8870

cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones de carácter aislado. En el ámbito del Sector por su parte central existe alguna construcción, que queda en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de implantar un equipamiento de grandes dimensiones, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado a continuación una ficha con descripción de las parcelas catastrales. Se trata de fincas de reducidas dimensiones, libres de construcción, colindantes con varias parcelas de tamaño considerable. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma trapezoidal, casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-F	
Polígono	Parcelas
2	01 a 04-08 a 34-35(parcial)-36(parcial)-52(parcial)-190 a 194-196- 203(parcial)-211 a 217-221(parcial)-222-223-745-747-750-751

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al límite con el P.O.R.N., cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por los diferentes ejes norte sur de nueva creación hacia la trama actual de Laredo, así como un vial longitudinal, paralelo al regato continuación del arroyo *Pelegrín*, desarrollado en conjunto con los sectores colindantes.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo del regato continuación del arroyo *Pelegrín* ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen transversales al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones, buscando las conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Parte de los sistemas locales de espacios libres se ubican creando una franja longitudinal de terreno, en dirección norte sur, al oeste del sector, a modo de separación física entre las parcelas edificables residenciales y el límite del Parque Natural.

Creación de dos grandes parcelas de Equipamiento público, como Sistema Local y General, al noroeste de la trama prevista, con el fin de servir de foco de atracción de la población del sector y de posibles usuarios y visitantes del Parque Natural, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, respetando el entorno del sector existente, potenciando el ambiente natural creado por el regato continuación del arroyo *Pelegrín*.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-F con las siguientes características:

Superficie total	56.381,04 m²
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	44.712,40 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	34.528,07 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	313 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	5.138,02 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	5.637,76 m²s
Superficie total de **SG**	11.662,55 m²s de los que 886,77 m² son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	44.718,49 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	10.886,33 m²s (24,35%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	7.530,54 m²s (16,84%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	8 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas F.1 (2.294,77 m²s) para el régimen general, en una parte de la F.3 (1.650,00 m²s) para el régimen especial y en el resto de la F.3 (1.451,27 m²s) para el régimen autonómico (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector.). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al regato, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S.G de dotación y el S. L. de equipamiento para uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar la ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ Parte del vial que va desde la zona del arroyo Mantilla hasta el lugar de LLagarón y parte del vial de enlace de la zona del regato con la rotonda prevista en el vial que va al polígono industrial. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:..... 56.381,04 m²

Parcelas privadas resultantes:..... 13.345,79 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 5.138,02 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 5.637,76 m²

Superficie Total de SG:..... 11.662,55 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 10.886,33 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 7.530,54 m²

Viales: ..... 12.955,83 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-F se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Continuación República de Colombia).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la

CVE-2015-8870

red de pluviales, se produce su evacuación al regato continuación del arroyo *Pelegrín* (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-F no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales, ante la escasa entidad viaria de los caminos existentes en el ámbito de actuación, se ha seguido el criterio de continuación con los sectores colindantes, con la idea de diseño conjunto de los nuevos desarrollos residenciales.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por la parte norte, en la orilla del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el citado arroyo, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

Por otro lado, se ubican los sistemas locales de espacios libres en los extremos del sector, en el margen oeste como separación de la trama residencial propuesta con el Parque Natural de las Marismas, creando un espacio ajardinado longitudinal en coordinación con los desarrollos colindantes, y en el extremo oriental, como separación de la trama del vial de acceso a Laredo desde la Autovía (continuación de calle República de Colombia).

Tal y como se recoge en el presupuesto general, deberá efectuarse la modificación del actual puente sobre el arroyo Regato, teniéndose en cuenta lo señalado en la Memoria sobre los flujos preferentes, así como las cotas indicadas en el plano de rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con el Parque Natural, se ha diseñado siguiendo criterios de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el mismo.

En el planteamiento presentado, son los cursos de agua y sus entornos inmediatos los que vertebran el territorio y han sido tratados con el doble objetivo de actuar como conectores ecológicos y como un entorno amable de ocio y esparcimiento que permita la movilidad a lo largo y ancho del entramado urbano.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con Suelo Rústico, se ha diseñado siguiendo estos criterios, para lo que se han ubicado los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos.

En la ordenación de este Sector desarrollado se ha tenido en cuenta su relación directa con el espacio natural protegido. Se contempla la creación de una franja de espacio libre de uso público ajardinado que actúe como amortiguadora de los efectos negativos que pudieran ocasionar los nuevos desarrollos sobre el Parque Natural.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas de grandes dimensiones en la zona central del sector, una como Sistema Local y otra como Sistema General, de fácil acceso, con posibilidad de acoger un equipamiento de carácter docente así como otra parte de dicho Sistema General para uso y disfrute de los residentes en el ámbito de este sector y el Parque Natural colindante. Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes, de forma que no haya una distancia de más de a una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios (ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en las zonas perimetrales del sector, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. del regato continuación del arroyo *Pelegrín*, y el sistema local de separación con el Parque Natural, por el oeste. En ese sentido, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur y otro en dirección este oeste (SG), buscando conexiones de la trama con los espacios públicos de interés de otros desarrollos o zonas de equipamiento.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque del arroyo y el parque de separación con el Parque Natural, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de elementos naturales a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U. Cualquier actuación en la zona libre de medidas de protección a las inundaciones requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en base a lo señalado en el R.D. 399/2013, de 7 de junio.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-F recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 34.528,07 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-F, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 3.166,78 m²t corresponden a residencial se protección pública en régimen general, 1.831,50 m²t corresponden al régimen especial y 2.052,67 m²t corresponden al régimen autonómico.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 313 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C..

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-F indican que el uso dominante es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Mixto y Colectivo, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 44.712,40 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

- Espacios libres públicos: ..... 5.138,02 m²s
- Equipamientos sociales: ..... 5.637,76 m²s
- Total: ..... 10.775,78 m²s

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s (5+5) por habitante (9.390 m²s), para una capacidad residencial de 939 personas (3 habitantes/vivienda) en 313 viviendas. (Ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos sociales y espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-F, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-F			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-F
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	8.942,48	10.886,33 m²s
	Mínimo 10% del Sector	5.638,10	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	5.365,49	7.530,54m²s
Total reservas	14.307,97 m²s		18.416,87 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-F			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-F
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	894	894
	1 plaza pública por cada 100 m²t	447	* 581

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-F.1, F.2, F.3 y F.4 proporcionalmente a su superficie).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, F.1 y F.3, suman 17.235,28 m²t, (38,55% del total) y parte de la parcela P-F.3, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial dispone de 4.950,00 m²t (11,07% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 313, que supone una capacidad residencial de 939 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-F se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (Continuación República de Colombia), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 262.920 litros/día (262,920 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento.*

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-F.

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	56.381,04 m²
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	34.528,07 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m² / m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	44.712,41 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	313 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-F

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-F.1	2.294,77	7.916,96	R. Colectivo	60	0,40	3.166,78
P-F.2	2.901,36	10.009,69	R. Colectivo	66	1,00	10.009,69
P-F.3	1.650,00	4.950,00	R. Mixto	38	0,37	1.831,50
P-F.3	1.451,27	4.368,32	R. Mixto	33	0,47	2.052,67
P-F.4	5.048,39	17.467,43	R. Mixto	116	1,00	17.467,43
TOTAL	**13.345,79**	**44.712,40**		**313**		**34.528,07**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Equipamiento Comunitario

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Por su colindancia con suelos rústicos y espacios naturales, los Proyectos de Ejecución de futuras edificaciones incluirán un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

Por su cercanía a lugares de paisaje abierto y natural, y en la perspectiva que ofrece un conjunto urbano de características históricas y tradicionales, las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras solución alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas de dichos ámbitos se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

Se establece la obligación de emplear materiales tradicionales y colores discretos y apagados, así como ubicar pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables con frente al parque natural, como medidas de reducción de las afecciones visuales de las edificaciones.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U. teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al norte del sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que permita la recuperación del arroyo y su utilización y disfrute. Por otro lado, se ubican espacios libres en ambos márgenes, este y oeste, destacando este último como separación de la trama residencial propuesta con el Parque Natural, creando un espacio ajardinado longitudinal en coordinación con los desarrollos colindantes.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

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

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

- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.

- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada.
- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.
- medidas de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el parque natural.
- medidas necesarias para reforzar la permeabilidad territorial, tales como cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras.
- estudio específico sobre las implicaciones directas e indirectas sobre el espacio natural protegido, así como las correspondientes medidas destinadas a mitigar fundamentalmente los impactos relacionados con la contaminación acústica y lumínica (tratamiento de pantallas vegetales,…)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- Medidas necesarias para mantener la protección de la vegetación riparia en el entorno del regato continuación del arroyo *Pelegrín*. En particular los trabajos de limpieza de cauce se realizarán siempre respetando la vegetación riparia existente en los márgenes, de manera que si fuese necesario realizar desbroces, éstos se llevarán a cabo de carácter selectivo, favoreciendo la proliferación de especies autóctonas procurando la eliminación de especies invasoras. Como medida de manejo para el mantenimiento de la vegetación riparia, se procederá realizando podas en altura de los arboles ribereños para potenciar su desarrollo. Asimismo, se eliminaran los pies muertos en el cauce y ribera.
- En las zonas afectadas por los flujos preferentes y entre éstas y la línea límite de las zonas libres de medidas de protección frente a las inundaciones los usos serán los compatibles con las limitaciones que para los mismos se establecen en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, quedando este condicionante sin aplicación en el momento de que se realicen las actuaciones a las que se refiere el apartado II de la Cláusula Segunda del Protocolo (ver anexo correspondiente en el tomo de Ordenanzas).

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56. de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-F y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 8 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización y los puentes y pasos a realizar sobre los arroyos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del R.D. 399/2013, de 7 de junio, requiriéndose autorización específica previa del Organismo de Cuenca. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-F – LAS PORTILLAS: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-F	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	278.097
02	PAVIMENTACIÓN	556.194
03	SANEAMIENTO	222.478
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	185.398
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	185.398
06	OTROS SERVICIOS	278.095
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	148.318
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	355.290
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	66.392
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.275.662
	GASTOS GENERALES 13%	295.836
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	136.540
	TOTAL CONTRATA	2.708.038
	IVA 21%	568.688
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**3.276.726**

S.U.D.-F	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-F**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		3.276.726
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		196.604
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		138.510
Repercusión en movimiento de tierras, cimentación, tablero, urbanización, etc. del nuevo puente		302.626
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.914.466**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 113,37 € / m²t de uso dominante (12.506,28 € / vivienda)

- 69,43 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- G – LAS POZAS

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana hasta la carretera N-634.

No se considera sector de urbanización prioritaria pero, en base a lo dispuesto en el artículo 48.3 dela L.O.T.R.U.S.C., se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-G para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitados por la continuación de la calle República de Colombia al este y el polígono industrial al sur, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 70.167,22 m² más 1.210,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; ni discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento, saneamiento o electricidad.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento de la mayoría de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como de este hacia el oeste. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones de carácter aislado. En el ámbito del Sector por su parte norte y oeste existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, algunas construcciones situadas en el sureste, centro y oeste del Sector, quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de ampliar la sección de los viales previstos así como el espacio libre público de separación con el polígono y la continuación de República de Colombia, debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado a continuación una ficha con descripción de las parcelas catastrales. Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, algunas ya edificadas, colindantes con alguna parcela de tamaño considerable, libres de construcción. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma trapezoidal, casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-G	
Polígono	Parcelas
2	197 a 210-221(parcial)-273 a 320-322 a 330-741-744
42723	Adscritos: 13 (parcial)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

A través del Sector no discurre ningún colector principal de saneamiento o abastecimiento.

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en los viales del polígono industrial.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo de la franja de separación con el polígono ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen transversalmente al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Parte de los sistemas locales de espacios libres se ubican creando una franja longitudinal de terreno, en dirección norte sur, al este del sector, a modo de separación natural y acústica entre las parcelas edificables residenciales y la continuación de República de Colombia, vial de acceso a Laredo, con bastante tráfico rodado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

La parcela de Equipamiento destinada a Sistema General se ha ubicado junto a la parcela de Sistema Local, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-G con las siguientes características:

Superficie total	70.167,22 m² más 1.210,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	56.529,00 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	43.429,03 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	396 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	7.030,37 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	5.020,21 m²s más 1.210,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	14.842,10 m²s de los que 1.581,52 son existentes
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	56.535,12 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	11.546,05 m²s (20,43%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	7.104,70 m²s (12,57%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	7 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U. • Las viviendas de protección pública se ubican en las parcelas G.1 (3.526,43 m²s) para el régimen autonómico, en una parte de la G.4 (4.200,00 m²s) para el régimen general y en el resto de la G.4 (2.763,26 m²s) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria Justificativa de este Sector.). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al vial que va al polígono industrial, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S.G de dotación y el S. L. de equipamiento para uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar la ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ Parte del vial que va desde la rotonda prevista en el vial que va al polígono industrial hasta el vial que une la zona del arroyo Mantilla con el lugar de LLagarón. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total:..... 70.167,22 m² más 1.210,00 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes:..... 27.338,65 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 7.030,37 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 5.020,21 m² más 1.210,00 m² de S.G. adscrito

Superficie Total de SG:..... 14.842,10 m²

S.L. de Espacio Libre Público: 11.546,05m²

S.L. de Equipamiento: ..... 7.104,70 m²

Viales:..... 10.545,77 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-G se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (polígono industrial de La Chimenea).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

red de pluviales, se produce su evacuación a la red existente, evacuando al arroyo Regatón (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-G se encuentra atravesado por una línea aérea de la red de media tensión, cuyo trazado se modificará y se canalizará.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido de la carretera de acceso al polígono industrial, vial ya existente, y se ha regularizado la direccionalidad de los caminos existentes, creando una malla homogénea reticular.

Por otro lado, se ubican los sistemas locales de espacios libres en el margen este del sector, como separación de la trama residencial propuesta con la continuación de República de Colombia, creando un espacio ajardinado longitudinal en coordinación con los desarrollos colindantes.

Por la parte sur, como separación con el polígono industrial de La Chimenea, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el polígono, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que sirva de espacio de transición entre las zonas residenciales e industriales, y permita su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales dos parcelas del sector, una de Sistema General y otra de Sistema Local, que se ubican una junto a la otra, próximas al Sistema General de Espacio Libre Público de separación con el polígono, conexión existente con la trama urbana de Laredo, continuación de República de Colombia,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

destinándose prioritariamente al uso docente, si bien en el Sistema General solo será la parte más próxima al Sistema Local.

Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios. (Ver plano 3a de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en las zonas perimetrales del sector, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. de separación con el polígono, y el sistema local de separación con la carretera. En ese sentido, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur y otro en dirección este oeste (SG), buscando conexiones de la trama con los espacios públicos de interés de otros desarrollos o zonas de equipamiento.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque de separación con el polígono, por cuanto está próximo a un ámbito de influencia de un elemento natural a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-G recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 7 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 43.429,03 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-G, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 3.529,56 m²t corresponden a residencial de protección pública en régimen autonómico, 3.595,20 m²t corresponden al régimen general y 2.187,95 m²t corresponden al régimen especial.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 396 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-G indican que el uso dominante es el Residencial, en su tipología de Residencial Mixto, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 56.529,00 m²edificables, para un coeficiente de 0,9999 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

- Espacios libres públicos: ..... 7.030,37 m²s
- Equipamientos sociales: ..... * 6.230,21 m²s
- Total: ..... 13.260,58 m²s

Se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s (5+5) por habitante (11.880 m²s), para una capacidad residencial de 1.188 personas (3 habitantes/vivienda) en 396 viviendas (ver tomo de Memoria de P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos sociales y espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 1.210,00 m²s se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-G.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-G, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-G			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-G
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	11.305,80	11.546,05 m²s
	Mínimo 10% del Sector	7.137,72	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	6.783,48	7.104,70 m²s
Total reservas	18.089,28 m²s		18.650,75 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-G			
	L.O.T.R.U.S.C.		Sector S.U.D.-G
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	1.131	1.131
	1 plaza pública por cada 100 m²t	565	* 735

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S.C., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-G.2, G.3 y G.4, proporcionalmente a su superficie).

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, G.1 y G.4, suman 22.412,68 m²t, (39,65% del total) y parte de la parcela P-G.4, destinada a vivienda de protección oficial de régimen especial dispone de 5.913,38 m²t (10,46% del total).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 396, que supone una capacidad residencial de 1.188 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- *Red de abastecimiento de agua.*

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-G se conecta a la red existente mediante tubería de 600 mm. (polígono industrial de La Chimenea), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 332.640 litros/día (332,640 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- *Red de saneamiento*.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-G

- *Red eléctrica.*

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	70.167,22 m² más 1.210,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	43.429,03 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	56.529,00 m²t
Coeficiente de edificabilidad	0,9999 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	396 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-G

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-G.1	3.526,43	7.511,30	R. Mixto	54	0,47	3.529,56
P-G.2	3.918,74	8.268,54	R. Mixto	56	1,00	8.268,54
P-G.3	4.431,37	9.350,19	R. Mixto	62	1,00	9.350,19
P-G.4	4.200,00	8.988,00	R. Mixto	68	0,40	3.595,20
P-G.4	2.763,26	5.913,38	R. Mixto	44	0,37	2.187,95
P-G.5	5.981,32	12.620,59	R. Mixto	86	1,00	12.620,59
P-G.6	2.517,53	3.877,00	R. Mixto	26	1,00	3.877,00
TOTAL	**27.338,65**	**56.529,00**		**396**		**43.429,03**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES : Residencial Mixto

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Equipamiento Comunitario

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda de categoría 2 (colectiva)

- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.

- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)

- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si se variase será necesario tramitar la modificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS:	Se definen esquemas en la documentación gráfica.
- ESPACIOS LIBRES:	Su ubicación, al sur del sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que defina una zona de transición entre áreas industriales y residenciales. Asimismo, se establece una franja de separación de las parcelas privadas con la continuación de c/ República de Colombia.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO:	La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.
- CONDICIONES MÍNIMAS:	Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.
- SIMULTANEIDAD:	Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.
  - medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.
  - con objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, medidas necesarias para que su diseño y la ejecución de las oportunas plantaciones generen corredores verdes que conecten con el sistema de espacios libres, e integren y minoren el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento.
  - justificación del diseño de los espacios libres, que permita el drenaje y la implantación de césped en los espacios intersticiales de las áreas de aparcamiento. Asimismo, las obras de urbanización necesarias para adecuar los espacios a una finalidad pública compatibles con el entorno natural, como juegos para niños, elementos potenciadores del espacio libre, etc., se ejecutarán con idéntico criterio de integración con el entorno en forma y materiales.
  - justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.
  - medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).

- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.

- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.

- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- por su colindancia con vial de acceso al ensanche de Laredo, medidas para resolver la fragmentación de los sistemas de espacios libres inducida por la calle de República de Colombia mediante zonas de paso peatonal debidamente señalizadas, ampliando dicha actuación al ámbito de urbanización del sector, exterior a su delimitación.

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-G y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 7 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-G – LAS POZAS: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-G	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	260.425
02	PAVIMENTACIÓN	520.850
03	SANEAMIENTO	208.340
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	173.617
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	173.617
06	OTROS SERVICIOS	260.425
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	138.893
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	449.847
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	67.475
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.253.129
	GASTOS GENERALES 13%	292.907
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	135.188
	TOTAL CONTRATA	2.681.224
	IVA 21%	563.057
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**3.244.281**

S.U.D.-G	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-G**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		3.244.281
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		194.657
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		369.360
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**3.808.298**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 87,69 € / m²t de uso dominante (9.616,93 € / vivienda)

- 53,35 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

SECTOR S.U.D.- H – CIERRO LA MAR

MEMORIA DESCRIPTIVA



1. Objeto.–

Ámbito delimitado para completar la trama residencial al sur del núcleo urbano, con el fin de rematar la malla urbana hasta el Polígono Industrial existente.

No se considera sector de urbanización prioritaria pero, en base a lo dispuesto en el artículo 48.3 de la L.O.T.R.U.S.C. se establece la ordenación pormenorizada desde el P.G.O.U..

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Información Urbanística.–

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

> « Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas, (...)»

1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector S.U.D.-H para los que se redacta este documento, están localizados al sur del suelo urbano de Laredo, delimitado por el Parque Natural al oeste y el polígono industrial al sur, según consta en los planos de información.

Su superficie total es de 58.783,05 m² más 1.245,00 m² de S.G. adscrito. No tiene ninguna servidumbre de infraestructuras; ni discurren por sus terrenos canalizaciones principales de abastecimiento, saneamiento o electricidad.

2. Características naturales de los terrenos.

2.1. Descripción.

Se trata de un sector irregular, en el que algunas fincas estuvieron cultivadas, habiéndose producido su abandono por la proximidad del suelo urbano y que se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos existentes, construyéndose una serie de edificaciones agrícolas y viviendas de carácter unifamiliar. La escasa vegetación existente no reviste interés alguno, por lo que no se ha previsto su mantenimiento. Se prevé el mantenimiento algunas de las edificaciones existentes, debido al diseño proyectado.

2.2. Características físicas.

Se trata de terrenos prácticamente llanos, con ligera pendiente ascendente de norte a sur, así como del oeste hacia el este. Es por ello que no se requiere la realización de grandes movimientos de tierras para dar

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

cumplimiento a lo señalado en la legislación de accesibilidad, y así respetar en lo posible las edificaciones existentes.

3. Edificaciones existentes.

De la observación de los planos correspondientes al levantamiento y vuelo efectuado, así como de la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia de edificaciones de carácter aislado. En el ámbito del Sector por su parte norte y este existen edificaciones aisladas, las cuales se han procurado respetar al máximo, incluyéndose en parcelas resultantes edificables, sin embargo, las situadas al oeste y sur del Sector, quedan en régimen de fuera de ordenación debido a la necesidad de ampliar la sección de los viales previstos así como el espacio libre público de separación con el P.O.R.N., debiéndose tener en cuenta su existencia en la gestión del ámbito de equidistribución.

4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica del planeamiento no se recogen las parcelas catastrales de la zona al tratarse de un plano topográfico, no obstante, se ha incorporado a continuación una ficha con descripción de las parcelas catastrales. Se tratan, en su mayoría, de fincas de reducidas dimensiones, algunas ya edificadas, colindantes con varias parcelas de tamaño considerable, libres de construcción. No obstante, la estructura mayoritaria sigue siendo de parcelas pequeñas y de forma trapezoidal, casi rectangular.

El ámbito del Sector recoge las siguientes parcelas, la mayoría de las cuales se incluyen enteras, excepto algunas que lo son parcialmente:

POLÍGONOS Y PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-H	
Polígono	Parcelas
2	218-219-220-221(parcial)-224 a 272-423
42723	Adscritos: 12 (parcial)

3. Infraestructuras existentes: Abastecimiento de agua, energía eléctrica y capacidad de evacuación.

El Sector se encuentra atravesado por el colector de saneamiento general de las Marismas de *Santoña*, próximo al límite con el P.O.R.N., cuyo trazado se mantiene por no afectar a parcelas resultantes edificables.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Tal y como puede observarse en los planos de ordenación, información y servicios, la conexión de las nuevas redes con las existentes a realizar, es factible a través de la trama viaria existente y prevista, e independiente del resto de sectores colindantes. No obstante, y a pesar de haberse predimensionado todas las redes de instalaciones previstas y sus conexiones a la red actual, deberá ser en el proyecto de urbanización donde se concreten los diámetros y demás elementos infraestructurales.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.– Su cumplimiento, justificación de la solución propuesta.–

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro y a corto plazo, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Laredo.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

La integración del sector en la trama urbana del municipio de Laredo, procurando las conexiones necesarias para ello, que, en este supuesto, vienen determinadas por el arranque existente en los viales del polígono industrial.

La creación del S.G. de espacios libres a lo largo de la franja de separación con el polígono ha propiciado que parte de los espacios libres previstos como Sistemas Locales se localicen transversalmente al mismo, para crear un espacio público de generosas dimensiones.

Búsqueda de conexiones entre las diferentes parcelas de espacio libre público de manera que se consiga una continuidad visual, favoreciendo los corredores ecológicos y la mezcla entre lo urbano y lo natural.

Parte de los sistemas locales de espacios libres se ubican creando una franja longitudinal de terreno, en dirección norte sur, al oeste del sector, a modo de separación física entre las parcelas edificables residenciales y el límite del Parque Natural de las Marismas.

Una parcela de Equipamiento destinada a Sistema General se ha ubicado junto a la parcela de Sistema General del sector colindante, con el fin de poder compartir infraestructuras propias, tales como aparcamiento, accesos, espacios de esparcimiento,…, estableciéndose otro área dotacional, de grandes dimensiones, en la zona próxima al Parque.

Recuperar la tipología de bloque para vivienda colectiva.

Respecto a los volúmenes previstos, las manzanas constituyen las unidades básicas que deberán procurar ser zonas homogéneas. Para cada una de ellas se han determinado unos parámetros concretos que se

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

complementan con las Ordenanzas Generales. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura.

En resumen, se puede señalar que la propuesta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre en la actual malla urbana, al tiempo que reordena un espacio residual existente entre la actual trama y la antigua carretera Santander Bilbao, que empezaba a llenarse de edificaciones unifamiliares, sin un criterio previo de ordenación, respetando en parte el entorno del sector existente.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

5. Condiciones urbanísticas.

En el presente P.G.O.U. se desarrolla el Sector S.U.D.-H con las siguientes características:

Superficie total	58.783,05 m² más 1.245,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Uso dominante	Vivienda categoría 2 (colectiva)
Edificabilidad máxima	48.323,06 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento medio	0,6222m²t / m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Aprovechamiento máximo	37.349,40 m²t de uso dominante
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	338 viviendas
Altura máxima	Según planos 4 (20,50 m.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SG**)	5.956,77 m²s
Espacios para **SG** de equipamientos sociales	4.501,88 m²s más 1.245,00 m²s de S.G. adscrito
Superficie total de **SG**	11.703,65 m²s
Superficie total del Sector excluyendo **SG**	48.324,43 m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Espacios libres de uso y dominio públicos (**SL**)	12.260,62 m²s (25,37%)
Espacios para equipamientos (**SL**)	8.916,68 m²s (18,45%)
Sistema de actuación	Compensación
Plazo máximo	9 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.
Determinaciones:	• Se estará a lo señalado en las Ordenanzas del P.G.O.U. en aquellas determinaciones no reguladas en el presente documento. • Se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos con carácter general en el P.G.O.U.. • Las viviendas de protección públicas se ubican en las parcelas H.1 (4.498,53 m²) para el régimen general y la H.2 (1.568,00 m²) para el régimen especial (ver punto 2.2 de la Memoria justificativa de este Sector). • Se consideran aspectos básicos o estructurantes los siguientes: ◦ Los S.G. de espacios libres junto al vial que va al polígono industrial, no pudiéndose reducir su superficie. ◦ El S. L. de equipamiento para uso prioritario Cultural-Docente, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar la ubicación. ◦ El S. L. de espacios libres en el límite oeste del sector, no pudiéndose reducir la superficie ni cambiar la ubicación. ◦ El plazo de ejecución y desarrollo, no pudiéndose ampliar. ◦ El 35% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

6. Resumen.

Superficie total: ..... 58.783,05 m² más 1.245,00 m² de S.G. adscrito

Parcelas privadas resultantes: ..... 13.748,38 m²

S.G. de Espacio Libre Público: ..... 5.956,77 m²

S.G. de Equipamiento: ..... 4.501,88 m² más 1.245,00 m² de S.G. adscrito

Superficie Total de SG: ..... 11.703,65 m²

S.L. de Espacio Libre Público: ..... 12.260,62 m²

S.L. de Equipamiento: ..... 8.916,68 m²

Viales: ..... 13.398,75 m²

7. Servicios urbanos.

1) Red de abastecimiento de agua.

Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-H se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (polígono industrial existente).

2) Red de riego.

Ver juego de planos número 8 de la documentación gráfica.

3) Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio en columna, con una distancia no superior a 200 metros. Ver juego de planos número 7 de la documentación gráfica.

4) Red de saneamiento.

Se ha previsto sistema separativo de aguas fecales y pluviales. La tubería será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que es la mayoritaria. Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supera los 50 metros de largo.

Las secciones mínimas será las señaladas en planos, y la pendiente máxima no superará el 5%, ni será inferior a 0'5%, creándose los pozos de resalto necesarios. El trazado es el que se refleja en los planos 9 y 10 de la Documentación Gráfica del P.G.O.U. Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea

CVE-2015-8870

generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente. Respecto a la red de pluviales, se produce su evacuación al arroyo Regatón (ver página 5, Servicios Urbanos).

5) Red eléctrica.

El Sector S.U.D.-H no se encuentra atravesado por ningún tendido eléctrico.

Independientemente del trazado actual, se han creado unas redes y centros de transformación que conectan con las ya existentes. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta que deberá existir un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como una distancia adecuada entre luminarias. Ver juego de planos número 12 de la documentación gráfica.

6) Red de gas.

Ver juego de planos número 11 de la documentación gráfica.

7) Residuos.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos y tierras sobrantes durante la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el correspondiente proyecto deberá condicionar que la manipulación se hará por gestor autorizado, así como que el vertedero deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes, si no se adoptan otras medidas como la de recuperación de terrenos degradados, todo ello de conformidad con señalado en Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8) Otros servicios.

Tal y como se señala en la introducción general de este tomo, en los proyectos de urbanización se deberán estudiar y trazar las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía y transmisiones de información, a fin de que las distintas compañías puedan dar el servicio requerido.

8. Movilidad: Red de comunicaciones viaria y peatonal.

Para el trazado de los viales se ha partido del arranque de viales ya existentes en el polígono industrial colindante, y se ha regularizado la direccionalidad de los caminos existentes, creando una malla homogénea reticular.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Por otro lado, se ubican los sistemas locales de espacios libres en el margen oeste del sector, como separación de la trama residencial propuesta con el Parque Natural de las Marismas, creando un espacio ajardinado longitudinal en coordinación con los desarrollos colindantes.

Por la parte sur, como separación con el polígono industrial de La Chimenea, se propone el trazado de un S.G. de espacio libre público, incluido en el sector, conectado con los previstos en los desarrollos del resto de sectores lindantes con el polígono, con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales, que sirva de espacio de transición entre las zonas residenciales e industriales, y permita su utilización y disfrute por parte de los habitantes de Laredo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, señalada en el punto 5 de la Memoria Descriptiva, se diseñó la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido, como su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

1. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con el Parque Natural, se ha diseñado siguiendo criterios de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el mismo.

En el planteamiento presentado, son los cursos de agua y sus entornos inmediatos los que vertebran el territorio y han sido tratados con el doble objetivo de actuar como conectores ecológicos y como un entorno amable de ocio y esparcimiento que permita la movilidad a lo largo y ancho del entramado urbano.

La ordenación de este Sector desarrollado, colindante con Suelo Rústico, se ha diseñado siguiendo estos criterios, para lo que se han ubicado los espacios libres preferentemente junto a los suelos rústicos.

En la ordenación de este Sector desarrollado se ha tenido en cuenta su relación directa con el espacio natural protegido. Se contempla la creación de una franja de espacio libre de uso público ajardinado que actúe

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

como amortiguadora de los efectos negativos que pudieran ocasionar los nuevos desarrollos sobre el Parque Natural.

1. Situación de los Equipamientos.

Se califican como dotacionales tres parcelas del sector, una de Sistema General en la zona nordeste, colindante al Sistema General del sector colindante, y las otras, Sistema Local y General, al suroeste, próximo al Sistema General de Espacio Libre Público de separación con el polígono industrial, destinándose prioritariamente el Sistema Local propuesto al uso docente.

Se ha buscado un diseño de conjunto con los sectores colindantes de forma que no haya una distancia de más de una manzana entre cualquier parcela residencial y una de equipamiento, posibilitando la accesibilidad de los residentes a los servicios. (Ver plano 3ª de la documentación gráfica).

2. Coherencia del sistema de espacios libres.

Como también se ha señalado anteriormente, los espacios libres públicos han sido ubicados, en las zonas perimetrales del sector, con el fin de lograr un recorrido peatonal a lo largo del sector por las distintas zonas, al tiempo que se crea el S.G. de separación con el polígono, y el sistema local de separación con el Parque Natural. En ese sentido, se crea un eje de espacio público en dirección norte sur y otro en dirección este oeste (SG), buscando conexiones de la trama con los espacios públicos de interés de otros desarrollo o zonas de equipamiento.

3. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del plan parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Habida cuenta de la situación ambiental en que se encuentra el sector y como ya se ha expresado anteriormente, se considera que la ejecución del presente ámbito producirá una recualificación de la zona. Es por ello que en la ejecución de la urbanización deberá tenerse en cuenta el tratamiento de la zona del parque de separación con el Parque Natural, por cuanto está dentro de un ámbito de influencia de un elemento natural a conservar y potenciar. Por otro lado, se procurará la interconexión peatonal de los espacios libres, zonas verdes, carril bici y de los viarios.

Pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

El suelo destinado a equipamiento ubicado en la zona del hospital y Las Nuevas, al tratarse en su mayoría de un Sistema General adscrito parcialmente a diferentes sectores ubicados en el área periurbana de Laredo, se obtendrá directamente como cesión, de manera paulatina, a medida que se vayan desarrollando los citados sectores. El resto del suelo deberá obtenerse por expropiación. Por tanto, el desarrollo urbanístico y/o construcción del equipamiento deberá emplazarse a la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento, administración que, como futura propietaria de dichos terrenos para su uso dotacional, será la promotora de la actuación y por tanto, quien establezca su ordenación pormenorizada y realice su evaluación ambiental, si fuera preceptivo, analizando particularmente su impacto paisajístico, estableciendo las correspondientes medidas que lo mitiguen.

2. ADECUACIÓN A LA L.O.T.R.U.S.C.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente documento se atiene a lo indicado en el Art. 48 de la L.O.T.R.U.S.C. en concordancia con lo dispuesto en los Art. 55 y 56, así como lo recogido en las Ordenanzas de este P.G.O.U.

1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.O.U.

Se estará a lo señalado en la ficha del Sector S.U.D.-H recogida en el presente documento, en la cual se fija el plazo máximo de 9 años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. Para ello, se deberán haber cubierto las siguientes fases:

a) Aprobación definitiva del proyecto de compensación;

b) Redacción del proyecto de urbanización; y

c) Ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes, bien de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

2. Aprovechamiento medio y densidad.

En las determinaciones detalladas para el Sector, se prevé un aprovechamiento urbanístico total de 37.349,40 m²t, referidos al uso dominante, según previsiones efectuadas para el Sector S.U.D.-H, lo que supone un Aprovechamiento Medio de 0,6222 m²t/ m²s.

De dicho aprovechamiento 4.714,46 m²t corresponden a residencial de protección pública en régimen general y 2.291,63 m²t corresponden a régimen especial.

Respecto a la densidad, señalar que el P.G.O.U. ha fijado un número máximo de 338 viviendas, lo que supone una densidad de 70 viviendas/hectárea, cumpliendo lo establecido en el artículo 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.

3. Uso global y usos pormenorizados.

Las determinaciones detalladas para el Sector S.U.D.-H indican que el uso dominante es el Residencial, en sus tipologías de Residencial Mixto y Colectivo, siendo pormenorizado y dominante el uso de vivienda colectiva. No obstante, tanto el P.O.L. como la L.O.T.R.U.S.C. exigen una serie de condiciones, como veremos más adelante en el apartado de justificación de las previsiones que deben efectuarse, para prever viviendas de protección pública. Es por ello que, dadas las características de la zona y la tipología edificatoria, se han previsto los bloques aislados en parcelas resultantes libres de edificación, para dar acogida a la vivienda de protección pública.

4. Edificabilidad.

De conformidad con las previsiones efectuadas, la edificabilidad prevista cumple con lo fijado en la L.O.T.R.U.S.C. con respecto a los estándares previsto para el S.U.D., no superándose el coeficiente de 1,00 m²t/m²s, una vez descontados los sistemas generales, por cuanto este sector tiene una edificabilidad de 48.323,06 m²edificables, para un coeficiente de 1,0000 m²t/m²s.

5. Reservas de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento

Se han realizado las siguientes reservas obligatorias, en cumplimiento de los estándares legales:

– Espacios libres públicos: ..... 5.956,77 m²s
– Equipamientos sociales: ..... * 5.746,88 m²s
– Total:..... 11.703,65 m²s

Se cumplen los estándares legales, pues dicha superficie supone un coeficiente superior a 10 m²s (5+5) por habitante (10.104 m²s), para una capacidad residencial de 1.014 personas (3 habitantes/vivienda) en 338

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

viviendas (ver tomo de Memoria del P.G.O.U. para los estándares de los equipamientos legales y espacios libres públicos y su justificación y cumplimiento).

(*) La superficie calificada como S.G. de Equipamiento, 1.245,00 m²s se encuentra ubicada en Las Nuevas, superficie adscrita al S.U.D.-H.

6. Reservas de suelo para sistemas locales de equipamientos y espacios libres.

A continuación se sintetizan las reservas de terrenos para sistemas locales de equipamientos y espacios libres de uso y dominio públicos que han sido calculadas para el Sector S.U.D.-H, así como la justificación de su cumplimiento con los estándares previstos en la normativa autonómica vigente.

RESERVAS DE DOTACIONES EN EL SECTOR S.U.D.-H			
	L.O.T.R.U.S.		Sector S.U.D.-H
Sistema de espacios libres	20 m²s por cada 100 m²t	9.664,61	12.260,62 m²s
	Mínimo 10% del Sector	6.002,81	
Equipamientos	12 m²s por cada 100 m²t	5.798,77	8.916,68 m²s
Total reservas	15.463,38 m²s		21.177,30 m²s

En el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se ha buscado una coherencia en la ubicación de sistemas generales y locales de equipamiento, basados en los criterios de accesibilidad previstos en el artículo 39 de la L.O.T.R.U.S.C., que facilitan el acceso a dichos servicios por parte de toda la población (ver plano 3a de la documentación gráfica).

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SECTOR S.U.D.-H			
	L.O.T.R.U.S.		Sector S.U.D.-H
Nº de plazas de aparcamiento	2 por cada 100 m²t	966	966
	1 plaza pública por cada 100 m²t	483	* 628

(*) Se mantendrán las plazas de aparcamiento previstas en los planos (ver juego de planos número 14 de la documentación gráfica) y las que restan hasta alcanzar el estándar previsto, tal y como determina el párrafo 4º del Art. 40 de la L.O.T.R.U.S., se plantearán en las urbanizaciones privadas (Parcelas P-H.1, H.2 y H.3, proporcionalmente a su superficie).

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

7. Viviendas de protección pública.

Como puede observarse, los parámetros exigidos por el P.O.L. y la L.O.T.R.U.S.C. para reserva de vivienda de protección pública se cumplen, por cuanto la superficie edificable de las parcelas destinadas a tal fin, H.1 y H.2, suman 17.979,75 m²t, (37,21% del total) y la parcela P-H.2, destinada a a vivienda de protección oficial de régimen especial dispone de 6.193,60 m²t (12,82% del total).

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS

1. Capacidad Residencial.

El número máximo de viviendas establecido para el Sector es de 338, que supone una capacidad residencial de 1.014 habitantes, con una ratio de 3 habitantes/vivienda (ver apartado de Capacidad Residencial de la Memoria del P.G.O.U.).

2. Justificación de Servicios.

La concesión de licencias queda supeditada a la justificación de la existencia y disponibilidad de los recursos de abastecimiento y saneamiento, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia. El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la suficiencia de las infraestructuras que faciliten el suministro eléctrico, de acuerdo a las determinaciones del organismo competente en la materia.

- Red de abastecimiento de agua.

El enlace de las mallas previstas para el Sector S.U.D.-H se conecta a la red existente mediante tubería de 400 mm. (polígono industrial de La Chimenea), lo cual permite abastecer a la población prevista, teniendo un consumo de 280 l./hab.y día, lo que supone 283.920 litros/día (283,920 m³) pudiéndose garantizar actualmente el suministro, según los cálculos efectuados.

- Red de saneamiento.

Como puede observarse, el trazado de la red sigue, en línea generales, la pendiente de los viales trazados, con el fin de poderse conectar a la red existente, siendo su diámetro de 315 mm., lo que permite evacuar una población de unas 1.200 viviendas, cantidad muy superior a la prevista para el Sector S.U.D.-H.

- Red eléctrica.

Se definen los Centros de Transformación necesarios para abastecer a la población prevista en el sector, tal y como se establece en la documentación gráfica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

ORDENANZAS

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie total	58.783,05 m² más 1.245,00 m² de S.G. adscrito
Calificación	Residencial
Aprovechamiento máximo	37.349,40 m²t del uso dominante
Aprovechamiento medio	0,6222 m²/m²
Aprovechamiento privado	85% (Art. 126.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Edificabilidad máxima	48.323,06 m²t
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Densidad	70 viviendas/Ha (Art. 38.2 de la L.O.T.R.U.S.C.)
Nº máximo de viviendas	338 viviendas

En la ordenación propuesta, la edificabilidad se ha distribuido en la forma que se señala en planos, y que se recoge en el siguiente cuadro.

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DEL SECTOR S.U.D.-H

Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificable m²t	Uso Global	Nº viviendas	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento m²t uso dominante
P-H.1	4.498,53	11.786,15	R. Mixto	82	0,40	4.714,46
P-H.2	1.568,00	6.193,60	R. Colectivo	48	0,37	2.291,63
P-H.3	2.363,97	9.337,68	R. Mixto	62	1,00	9.337,68
P-H.4	5.317,88	21.005,63	R. Mixto	146	1,00	21.005,63
TOTAL	**13.748,38**	**48.323,06**		**338**		**37.349,40**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USOS GLOBALES: Residencial Mixto
  Residencial Colectivo
  Equipamiento Comunitario

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Espacio Libre Público – Recreo y Expansión. Parques

- USO DOMINANTE: Vivienda categoría 2 (colectiva)
- COEXISTENCIA DE USOS: Ver tabla anexa a Art. 1.2.17 de las Ordenanzas.
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda en bloque y unifamiliar.
- ALINEACIONES EXTERIORES: Las establecidas en la documentación gráfica. (Se podrá modificar la ordenación establecida, mediante la presentación del correspondiente Plan Parcial)
- ALINEACIONES INTERIORES: Las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación 3b se consideran orientativas, no vinculantes, a la hora de desarrollar el proyecto de ejecución.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.
- RASANTES: Las establecidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima edificable y frente de parcela, a establecer en proyecto de compensación (de acuerdo a Art. 3.3.2 y 3.3.3 de las Ordenanzas).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo establecido en la ficha correspondiente de cada Área de Ordenación en las Ordenanzas del P.G.O.U., para cada uso pormenorizado.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.3.2.8 de las Ordenanzas del P.G.O.U. en concordancia con el Art. 2.3.3 de dichas Ordenanzas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Al objeto de reducir las cargas energéticas, los proyectos de edificación incluirán un análisis de la adecuación bioclimática de la edificación. En concreto, se garantizará la disponibilidad de un mínimo de dos horas de Sol en todas las viviendas para el solsticio de invierno, salvo los casos en los que se acredite excepcionalmente que no es viable, debiendo realizarse a tal efecto los cálculos y determinaciones acreditativas necesarias a partir de las cartas solares y de la particularización de los arcos solares establecidos por el Código Técnico de la Edificación en su DB HE.

Para reducir la huella ecológica de las edificaciones, se recomienda el uso de materiales de bajo impacto ambiental (reciclados, reutilizados, con mínimo consumo de energía y emisiones de CO_2 en su proceso de fabricación, mínima ecotoxicidad, etc.).

Medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.

Se establece la obligación de emplear materiales tradicionales y colores discretos y apagados, así como ubicar pantallas vegetales en espacio libre privado de las parcelas edificables con frente al parque natural, como medidas de reducción de las afecciones visuales de las edificaciones.

Por su colindancia con suelos rústicos y espacios naturales, los Proyectos de Ejecución de futuras edificaciones incluirán un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

Por su cercanía a lugares de paisaje abierto y natural, y en la perspectiva que ofrece un conjunto urbano de características históricas y tradicionales, las construcciones deberán realizarse y/o recubrirse de materiales que faciliten la integración cromática en el medio, estando obligado a que los acabados y/o pinturas sean de aspecto mate y a que los materiales no sean brillantes, reflejen la luz o actúen como puntos focales que rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo. En particular, salvo que se aporte un estudio que justifique la idoneidad de otras solución alternativas por razones de seguridad, mejora de eficiencia energética u otras razones ambientales, para las cubiertas planas de dichos ámbitos se establecerá el uso por defecto de cubiertas vegetadas, con el fin de mejorar la integración visual y favorecer complementariamente la reutilización de las aguas pluviales, el aislamiento térmico y la calidad del aire.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

1. División propuesta.

El Sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, con el fin de facilitar las conexiones de los viales e infraestructuras previstas con las redes existentes.

2. Elección del Sistema de Actuación.

El sistema de actuación del presente Sector es el de compensación, y es el que se ha elegido en base a lo establecido en el Art. 148 de la L.O.T.R.U.S.C.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

Proyecto de Compensación y de Urbanización.

En el proyecto de equidistribución se recogerá que ninguna edificación fuera del ámbito correspondiente, que se desarrolle, pueda quedar sin acceso hasta que por el desarrollo de su sector pueda acceder. Para ello, se deberá recoger una servidumbre temporal de accesos peatonal y rodado.

No será necesaria la redacción de Plan Parcial en caso de mantenerse la ordenación planteada. Si variase será necesario tramitar la justificación del P.G.O.U., teniéndose en cuenta lo señalado en las determinaciones del punto 5 de la Memoria Descriptiva de este Sector.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS: Se definen esquemas en la documentación gráfica.

- ESPACIOS LIBRES: Su ubicación, al sur del sector, se establece con el fin de crear un espacio público longitudinal de grandes dimensiones, para un gran parque y zonas de expansión, con carril bici y sendas peatonales,

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

que defina una zona de transición entre áreas industriales y residenciales.

Por otro lado, se ubican espacios libres en el margen oeste del sector, como separación de la trama residencial propuesta con el Parque Natural, creando un espacio ajardinado longitudinal en coordinación con los desarrollos colindantes.

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO: La anchura y dimensiones de viales y zonas verdes tienen carácter de mínimas.

- CONDICIONES MÍNIMAS: Se estará a lo establecido en el artículo 1.1.6 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

- SIMULTANEIDAD: Se podrá ejercer el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, cumpliendo lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. y L.O.T.R.U.S.C.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: De acuerdo a lo establecido en la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de Urbanización deberá incluir los siguientes apartados:

  - medidas específicas para la implantación de sistemas de drenaje sostenible que reduzcan el factor de impermeabilización con el fin de minimizar las afecciones sobre la infiltración del agua de lluvia y la red de drenaje natural, especialmente en espacios libres, aparcamientos y viales.
  - un estudio de paisajismo y jardinería de los espacios de uso público previstos, acorde a las necesidades de un espacio de oportunidad estratégico como el que se plantea.
  - un apartado de integración paisajística y un programa de vigilancia ambiental, ambos con su correspondiente dotación económica.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- medidas necesarias para minimizar los movimientos topográficos y compensar los volúmenes de tierras, al objeto de reducir la gestión de residuos y evitar una transformación intensiva del paisaje.

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

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

- justificación del diseño de los espacios libres que se pretendan dedicar al uso público y su disposición en función de las condiciones de soleamiento y protección del viento u otras situaciones causantes de disconfort.

- medidas necesarias que garanticen la comunicación peatonal entre las distintas zonas de espacios libres, separadas por viales, siempre que ello sea viable técnicamente.

- un apartado específico sobre tráfico y movilidad, justificando la solución propuesta desde un punto de vista sostenible, para garantizar la accesibilidad mediante modos sostenibles de transporte y la seguridad urbana, debiéndose tener en cuenta las determinaciones contenidas en el documento Básico DB SU, Seguridad de Utilización, del Código Técnico de la Edificación, R.D. 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el C.T.E., aprobado por R.D. 314/2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y 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 que desarrolla la Ley 5/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, regulando aceras, estacionamientos, etc. aptos para estas personas.

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

- un apartado específico en donde se recojan los condicionantes a tener en cuenta en viales y su entorno por la aplicación del documento del Código Técnico de la Edificación DB-SI: Seguridad en caso de incendio, en concreto la Sección SI 5: Intervención de los bomberos (1.- Condiciones de aproximación y entorno).
- potenciación de los espacios de diverso tipo y tamaño que permitan el mantenimiento de la conectividad entre las comunidades naturales de interés, con aquellas con grados de naturalidad inferiores y con los sectores delimitados como suelos no urbanizables. Se evitará la fragmentación de hábitat propiciando la continuidad ecológica que favorezca la movilidad de la fauna, así como conectar zonas naturales exteriores con zonas verdes interiores, articulando el territorio en torno a una red ecológica funcional.
- Se garantizará la funcionalidad de los pasos de fauna existentes en infraestructuras lineales, previendo que no queden interrumpidos.
- medidas necesarias para reforzar la naturalidad del sistema de espacios libres propuesto que promueva su ya reducida funcionalidad como posibles corredores ecológicos, tales como la existencia de un continuo arbolado o de zonas de cubierta vegetal, herbácea y arbustiva, que permitan algunos movimientos faunísticos, si quiera de forma limitada
- medidas de integración paisajística para reducir el impacto visual sobre el parque natural.
- medidas necesarias para reforzar la permeabilidad territorial, tales como cubiertas vegetales de cierta complejidad y naturalidad con presencia de especies herbáceas, arbustivas y arbóreas no invasoras.
- un estudio específico sobre las implicaciones directas e indirectas sobre el espacio natural protegido, así como las correspondientes medidas destinadas a mitigar fundamentalmente los impactos relacionados con la contaminación acústica y lumínica (tratamiento de pantallas vegetales,…)

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo establecido en el Art. 56 de la L.O.T.R.U.S.C., es preciso establecer el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos, para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos, los de urbanización y edificación, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.

En el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa ya se señalaba que el plazo previsto para la ejecución del sector S.U.D.-H y, por tanto, de la Unidad de Actuación delimitada, es de 9 años como máximo, desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. El incumplimiento del plazo implica la aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.3 de la L.O.T.R.U.S.C..

Cabe indicar que en el proyecto de urbanización se podrán señalar distintas fases, pero siempre respetando el plazo indicado en el párrafo anterior.

Tal y como ya se ha indicado, pese a que el Sector se considera independiente del resto en cuanto a conexión a infraestructuras existentes, con el fin de evitar los crecimientos urbanísticos aislados y no suficientemente conectados con el suelo ya urbanizado, será requisito previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la justificación de haberse procedido al desarrollo y urbanización de, al menos, uno de los sectores adyacentes.

EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE COSTES URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

En este apartado se expresa el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una previsión de los costes por indemnizaciones que hay que efectuar. Así mismo, se tienen en cuenta los honorarios que corresponden a la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Gestión, así como de Dirección de las Obras de Urbanización. Ello nos da como resultado las siguientes previsiones:

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

S.U.D.-H – CIERRO LA MAR: RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL		
S.U.D.-H	Descripción	Precio
01	TRABAJOS PREVIOS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	297.732
02	PAVIMENTACIÓN	595.465
03	SANEAMIENTO	238.186
04	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	198.488
05	ALUMBRADO / ELECTRICIDAD	198.488
06	OTROS SERVICIOS	297.732
07	MOBILIARIO URBANO. VARIOS	158.791
08	P.P. DE SUBESTACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE LÍNEAS (E-ON)	383.791
09	CONTROL AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN	73.397
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.442.070
	GASTOS GENERALES 13%	317.469
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	146.524
	TOTAL CONTRATA	2.906.063
	IVA 21%	610.273
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**3.516.336**

S.U.D.-H	**RESUMEN TOTAL**	**S.U.D.-H**
	Descripción	Precio
Total presupuesto general		3.516.336
Costes de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proyecto de urbanización y dirección de obra y proyecto de gestión		210.980
Indemnizaciones por edificaciones para naves, almacenes, viviendas, huertas, plantaciones		646.380
	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	**4.373.696**

Repercusión de gastos de urbanización por metro cuadrado techo

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior por son de:

- 117,10 € / m²t de uso dominante (12.939,93 € / vivienda)

- 72,86 € / m² de suelo bruto total

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

CVE-2015-8870

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LAREDO

Documento redactado en marzo de 2.015 a los efectos de la FASE DUODÉCIMA, por

J. Emilio ARTACHO BARRASA, Arquitecto;

Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO, Arquitecto y por

José Ignacio de Cabo Pascual

Director y Coordinador

CVE-2015-8870