

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DEL PATRIMONIO CULTURAL EN SUELO RÚSTICO

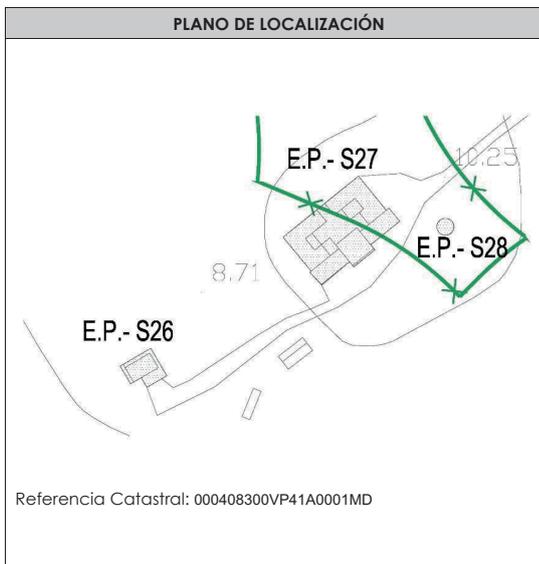
DIRSUR

ALJIBE – FINCA LA ASTILLONA -9-P

Nº: E.P. -S28



INFORMACIÓN	
EMPLAZAMIENTO:	Somo
USOS:	Infraestructura
Nº DE PLANTAS:	1
Superficie construida	33 m2
MATERIALES:	
- Piedra y teja	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
Bueno.	
ELEMENTOS A DESTACAR:	
Volumetría e inserción en el paisaje,	
FECHA:	1941



ORDENACIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN:	
Estructural	
EDIFICABILIDAD:	
La existente	
ELEMENTOS A CONSERVAR:	
Volumen y porche	
CONDICIONES DE USO:	
Las establecidas por el POL	
OBRAS PERMITIDAS:	
Todas las permitidas por el POL	
ELEMENTOS A ELIMINAR:	
Ninguno	
Observaciones	

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.
Catálogo de Edificaciones del patrimonio cultural en Suelo Rústico
Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



PLANOS

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Catálogo Edificaciones del patrimonio cultural Suelo Rústico
Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

DIRSUR

**AYUNTAMIENTO
DE RIBAMONTÁN AL MAR**

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ANEJO Nº 1: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNC – LANGRE - 1

Ref: PLA_01-05

TEXTO REFUNDIDO

Octubre de 2020

Avda. Reina Victoria, 25 bajo · 39004 Santander · Cantabria · España
Tel.: 942 311 498 · Fax: 942 311 609
e-mail: dursur@dursur.es

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

DIRSUR

El objeto del presente Proyecto es la redacción del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado Langre n º1 definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.

Santander, octubre de 2020

Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO	3
I.2. PROMOTOR	3
I.3. EQUIPO REDACTOR	3
I.4. SITUACIÓN ACTUAL.....	3
I.5. ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	4
I.6. ACCESIBILIDAD.....	4
I.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
I.8. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	5
I.9. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	7
I.10. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN	8
II. ORDENACIÓN PROYECTADA	9
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	9
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN	10
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	10
II.3.1. Estructura general	10
II.3.2. Reservas y cesiones	12
II.3.3. Infraestructuras de servicios	13
II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	18
II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS.....	19
III. GESTIÓN.....	20
III.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	20
IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA	21
V. PLAN DE ETAPAS	23
VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	24
VI. I. ANTECEDENTES	24
VI.II. OBJETO.....	25
VI.III. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES.....	25
VII. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	30

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



MEMORIA

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1: Plan Parcial del Sector SUNC-LANGRE I
Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Dirsur

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la Ordenación Detallada del Sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC – LANGRE 1 del Plan General de Ordenación Urbana de los Ribamontán al Mar, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Los terrenos incluidos en el SUNC-LANGRE 1, se sitúan al oeste del núcleo de Langre.

La delimitación, los usos, así como las características urbanísticas del sector están contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.

I.2. PROMOTOR

El presente proyecto está promovido por el Ayuntamiento de Ribamontán al Mar.

I.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por Dirsur SL, mismo equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.

I.4. SITUACIÓN ACTUAL.

El sector de suelo urbano no consolidado SUNC- LANGRE 1 se sitúa en la zona norte del municipio, al oeste del núcleo de Langre, rodeado por su trama urbana.

Con una superficie de 71.020 m², se trata de un conjunto de terrenos rodeados por una trama de construcciones básicamente residenciales que responden a un modelo de vivienda unifamiliar tradicional aislada, sobre parcela superior a 1.400 m².

Topográficamente el sector no presenta grandes desniveles y dispone de una suave pendiente en sentido Norte-Sur que permite orientar todas las viviendas al Sur y lo protege de los vientos dominantes.

En su interior no existe ningún elemento natural digno de ser reseñado.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



DIRSUR

I.5. ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

El sector se encuentra junto a las antiguas escuelas de Langre (actualmente Aula de Cultura), situadas en una parcela que históricamente ha sido la campa de las fiestas.

Frente a ella, al suroeste, se encuentra la pista polideportiva municipal (descubierta) e inmediatamente a su lado (al sur de la escuela) se encuentra una bolera privada asociada a un establecimiento hotelero.

I.6. ACCESIBILIDAD

El sector se encuentra rodeado de vías públicas municipales por el norte y oeste (calle Los Terreros), lo que garantiza la accesibilidad del sector al viario público.

La citada calle de Los Terreros arranca en la Calle Los Hoyos y finaliza en la Calle Usera (actual carretera autonómica CA-440)

Este eje perimetral del sector comunica al área, por el noroeste, con el barrio Llaranza y con la Urbanización El Bosque.

Por el tramo oeste (de dirección norte –sur) tienen acceso de entrada las diversas viviendas existentes en suelo urbano consolidado.

La calle tiene las siguientes dimensiones:

Tramo 1 (norte): Dos tramos, al comienzo y final, con sección formada por calzada y una banda lateral de 1 metro pavimentado separado de la calzada por un caz, y una anchura total de siete metros.

Un tramo central, en el que la banda lateral no está pavimentada sino con césped.

El resto de la calle, tiene 4 metros de anchura y no dispone de bandas laterales para peatones. Manteniendo una sección de tráfico compartido.

Tramo 2 (oeste): Tiene 330 metros de longitud y 5 metros de anchura, no existiendo señalización, aceras ni zonas de estacionamiento de vehículos.

Los cierres a lo largo de la calle son variados: seto natural, cierre opaco de bloque de hormigón de baja altura, hilo de acero sobre poste bajo de madera, etc.

De esta forma, la diversidad de texturas del pavimento, acorde con el tratamiento de los cierres parcelarios, y la presencia de vegetación, contribuyen a amenizar la escena urbana de la calle Los Terreros insertando, en el suelo edificado, el espacio vacío.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



En el interior del sector existe un camino rural que da acceso a una vivienda.

Igualmente, en su límite este existe una servidumbre de paso de seis metros de anchura, que el nuevo PGOU transforma en vía pública, garantizando el acceso al sector, también por dicho límite.

En resumen, el sector dispone de una gran accesibilidad compartiendo la trama viaria tradicional con su entorno.

I.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales y propietarios incluidos en el sector son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
39061A00600123	Gutiérrez Oporto, José M ^º
00201900VP41C	Gutiérrez Oporto, José M ^º
39061A00600060	Ayuntamiento
39061A00600175	Cobo Gutiérrez, Natividad
39061A00600135	Llata Lera, Jorge Carlos
39061A00600134	Ruiz Bedía, Juan José
39061A00600133	Ruiz Bedía, Juan José
39061A00600127	Chávez Ruiz, Angel
39061A00600165	Chávez Ruiz, Felipe
39061A00600166	Chavez Ruiz, M ^º Luisa
39061A00600136	Ruiz Bedía, Manuel Darío
39061A00600057	Quima Pérez, José

I.8. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

En la zona de Los Terreros los servicios existentes son saneamiento, abastecimiento, electricidad, alumbrado público y telefonía.

Toda la información recogida en este apartado ha sido facilitada por las entidades suministradoras de los distintos servicios, siendo éstas las siguientes:

- Ayuntamiento de Ribamontán al Mar: Red de Abastecimiento, Saneamiento y alumbrado público
- Viesgo: Red de Energía Eléctrica
- Telefónica, S.A.: Red de telecomunicaciones

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



La red de infraestructuras existentes en el Sector SUNC-LANGRE 1 son:

1) *Red de abastecimiento*

En el Sector existen las siguientes redes:

- o A lo largo de la calle situada al oeste existe una conducción, compuesta por un primer tramo de diámetro 125 mm y un segundo tramo de 63 mm
- o Por el límite sur, entre parcelas existe una conducción de 125 y 100 mm.
- o Por el vial límite del norte existe servicio a las construcciones allí construidas.

2) *Red de saneamiento*

La zona noreste de la calle Los Terreros tiene red de saneamiento compuesta por un colector de 315 mm de PVC SN4.

Dentro del saneamiento del pueblo de Langre se han realizado varias fases, y, en la segunda, se ejecutaron varios colectores en el ámbito del sector.

Por último, el Ayuntamiento ha ejecutado el proyecto que dota de este servicio a la parte del pueblo que carecía del mismo. Esta nueva trama de colectores vierte hacia Loredó, para acabar en la EDAR de Suesa.

3) *Red de energía eléctrica*

En el interior del sector existe una acometida en baja tensión a una edificación.

Además, a lo largo de la calle Los Terreros, existe un tendido aéreo procedente del sur donde se ubica un centro de transformación junto a la CA-440.

Por último, en la urbanización del noroeste, existe canalización que da servicio a las viviendas.

En resumen, todo el perímetro dispone de red de distribución de energía eléctrica de baja y media tensión.

4) *Red de alumbrado público*

Existe servicio de alumbrado público en las siguientes zonas:

- o Por la calle Los Terreros, al oeste del sector mediante tendido aéreo.
- o Por el vial existente al norte (calle Los Terreros) del sector también con tendido aéreo.
- o En la cesión realizada al vial existente del norte por una urbanización de reciente construcción (al noroeste) existe alumbrado público canalizado.

5) *Red de Telecomunicaciones*

Existe un tendido aéreo de Telefónica SA a lo largo de la calle Los Terreros.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

DIRSUR

Por otro lado, en las urbanizaciones de reciente construcción aledañas al sector (al norte y noreste) existe canalización soterrada para redes de telecomunicaciones, construida siguiendo los criterios municipales.

El trazado de todas las redes existentes se recoge en los planos de cada infraestructura de servicio.

Como se ha podido comprobar el sector dispone de todas las infraestructuras del núcleo de Langre, en su perímetro, cumpliendo con las exigencias del suelo urbano y con capacidad para las futuras edificaciones previstas en este sector.

1.9. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad, en el municipio de Ribamontán al Mar, está en proceso de redacción un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, del cual forma parte este documento.

Dicho Plan General califica los terrenos sobre los que se desarrolla esta Ordenación Detallada como Suelo Urbano No Consolidado, para el uso Residencial Unifamiliar, con una edificabilidad de 0,1650 m²/m².

Los parámetros urbanísticos básicos del desarrollo del SUNC-LANGRE queda recogido en la siguiente ficha:

Sector SUNC-LANGRE 1

Aprovechamiento medio= 0,16632

Plano: 5.2	Zona: Langre	
DESARROLLO - GESTIÓN		
Sistema de actuación: Compensación/ Cooperación	Instrumentos de desarrollo: Plan parcial, Proyecto de urbanización, Instrumentos de gestión: Proyecto de compensación o reparcelación	
ORDENACIÓN		
Superf. bruta del sector: 71.020 m ²	Edificabilidad neta del sector: 0,165 m ² /m ²	
Superf. neta del sector: 71.020 m ²	Nº máximo de viviendas: 36	
Ordenanza de aplicación: Residencial Unifamiliar grado 3		
Cesiones mínimas: Espacio libre de uso público: 7.102 m ² Equipamiento público: 1500 m ²		
Condiciones particulares:		

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE 1
Documento: Texto refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

DIRSUR

I.10. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación del correspondiente sector de suelo urbano no consolidado SUNC-LANGRE 1, de acuerdo con los artículos 43.3 y 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En ese caso, la necesidad de redactar un Plan Parcial (identificado por sentencias judiciales a las ordenaciones detalladas de la ley) deriva de un imperativo legal, ya que de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, deberán en este caso aplicarse las exigencias y determinaciones de los Art. 54 y 55 de la misma Ley, ya que es el Plan Parcial el instrumento de planeamiento que desarrolla las determinaciones sobre un terreno clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

El sector queda definido por una única Unidad de Actuación que engloba toda la superficie del sector.

El Plan Parcial se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado SUNC-LANGRE 1 en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar se empiezan a desarrollar con la redacción de este Plan Parcial.

Se plantean los siguientes objetivos básicos:

- 1) Completar el tejido de la zona con una trama y un viario similar al del núcleo tradicional de Langre, apoyándose en elementos existentes.
- 2) Conseguir un correcto funcionamiento del sector, y que el área residencial resultante disponga de calidad.
- 3) Regulación pormenorizada de usos y aprovechamientos del terreno.
- 4) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.
- 5) Definir espacios libres mayores de los legalmente necesarias.
- 6) Realizar una cesión de equipamientos, de conformidad con lo establecido en el Art. 39 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- 7) Integrar la perspectiva de género en la ordenación del sector

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

- 1) Adaptar la ordenación a la topografía existente de forma que la modificación del terreno sea mínima.
- 2) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.
- 3) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos del sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren en zonas donde puedan dar servicio al mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
- 4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del Plan Parcial.
- 5) Accesibilidad universal a todos los espacios públicos.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del propio Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA. Los fijados por el Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:

Superficie TOTAL	71.020 m ²
Superficie NETA del Sector	71.020 m ²
Superficie edificable	10.937 m ²
Número estimado de viviendas	36
Aprovechamiento medio del Sector	0,1782 m ² /m ²

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

Se ha diseñado el sector buscando un crecimiento similar al que se produce en los núcleos tradicionales, evitando la repetición de viviendas unifamiliares encerradas en su parcela, con aceras mínimas y viales destinados únicamente a los vehículos que se suceden en las urbanizaciones recientes.

Consideramos que la calidad de vida está en los espacios intermedios que permiten relacionarse a la gente y por ello se ha propuesto una ordenación basada en pequeñas agrupaciones en torno a pequeños espacios públicos (calles, equipamiento, plazas) que reproducen ambientes similares a los que encontramos en los núcleos tradicionales.

Viviendas

Se han diseñado parcelas alargadas en sentido N-S como las que se encuentran en Langre, en las que se podrá construir únicamente viviendas individuales aisladas.

Las viviendas se alinean a los espacios públicos para conseguir dar vida a los espacios intermedios. Los vecinos pueden así apropiarse de las calles de forma análoga a lo que sucede en los núcleos tradicionales, transformándolas en lugares acogedores en los que es agradable la estancia.

En las viviendas individuales se permite el retranqueo respecto a los viales, pero las viviendas se sitúan preferentemente en el frente de la parcela al vial para conseguir calles habitables que no sean únicamente vías de transporte.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE I
Documento: Texto refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



DARSUR

Toda la ordenación se ha definido por áreas de movimiento de la edificación.

Viarío

El viario perimetral ya existente se completa con dos nuevas calles en forma de "T" invertida.

La calle este-oeste se prolonga a través del suelo urbano consolidado aprovechando la existencia de una servidumbre, mediante una Actuación Aislada de apertura de viario, vinculada al desarrollo del sector.

El viario principal se define con anchos de 8 m y 12 m con aceras de 2 m.

El acceso al interior de las áreas residenciales se consigue mediante calles peatonales y pequeños espacios libres interiores, que son zonas de servidumbre de las parcelas; estos espacios son en su totalidad peatonales por los que solo pueden acceder los vehículos residentes.

Los aparcamientos se concentran en zonas específicas repartidas en el sector que pueden ser utilizados como espacios públicos cuando no estén ocupados por vehículos

Espacios Libre de Uso y Dominio Público

Los Espacios Libres de Uso Público se concentran en la zona de mayor valor natural del SUNC, un espacio situado al Oeste que incluye una pequeña vaguada en la que se propone un amplio parque que funciona como espacio central de las nuevas viviendas y las edificaciones existentes en la zona.

Equipamiento

La cesión de equipamiento se propone en el extremo Suroeste, cercano a equipamientos existentes (Aula de Cultura, Parque El Juego, pista deportiva) con idea de crear un pequeño polo de atracción.

La zona de equipamiento se ha diseñado a modo de pequeña plaza abierta al vial que da servicio a las viviendas colindantes y en la que se puede construir una pequeña edificación que complete el conjunto.

Como se puede comprobar la integración en la malla urbana está garantizada al utilizar la misma forma de ocupación del territorio que el núcleo tradicional: parcelas norte-sur, idéntica tipología de viviendas, viario sinuoso peatonal, con

ensanchamientos para juego, aparcamiento, etc, y distribución de las dotaciones en la proximidad de las existentes, creando un itinerario perimetral al pueblo en su conjunto.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



II.3.2. Reservas y cesiones

En lo referente a reservas y cesiones, los datos del SUNC – LANGRE son los siguientes:

***Espacios libres de uso y dominio público:**

20 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	2.343,66 m ²
10 % del Sector neto	7.102,00 m ²
Superficie NECESARIA de Cesión ELUP	7.102,00 m²

La superficie de cesión de espacios libres según la ordenación planteada para el desarrollo del SUNC –LANGRE es la siguiente:

Superficie Cesión ELUP	7.102,00 m ²
Superficie TOTAL Cesión ELUP	7.102,00 m²

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Equipamiento:**

12 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	1.406,20 m²
Propuesto por PGOU	1.500,00 m²
Superficie Cesión Equipamiento según desarrollo del SUNC-LANGRE	1.724,03 m²

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Aparcamientos**

Con respecto al aparcamiento, es preciso situar en la vía pública un mínimo de 118 plazas y 118 plazas en parcela privada.

En la ordenación del sector se ha procurado evitar que todas las plazas de aparcamiento se sitúen en las calles para evitar la aparición de grandes extensiones asfaltadas.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



En consecuencia, se han propuesto zonas específicas de aparcamiento convenientemente repartidas en el sector para dar servicio a toda el área. Estas zonas pueden ser utilizadas como estancias y zonas de juego cuando no haya vehículos estacionados

Para cumplir además de con la Ley 2/2201, con la Ley de Cantabria de Supresión de barreras arquitectónicas se dispondrán, al menos, una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, por lo cual deberemos disponer 3, que quedarán reflejadas en el plano correspondiente del Proyecto de Urbanización.

Resumen de la Ordenación:

El resumen conjunto de reservas y cesiones del plan parcial se recogen en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

CESIÓN	Plan Parcial (m ²)	LEY 2/2001 (m ²)
E.L.U.P.	7.102	7.102
EQUIPAMIENTOS	1.724	1.406,20
APARCAMIENTOS (Públicos)	147	118

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario del plan parcial superan los requisitos mínimos de la Ley 2/2001.

II.3.3. Infraestructuras de servicios

Abastecimiento de agua

La red proyectada persigue un doble objetivo:

- o Dar servicio al desarrollo de la zona.
- o Optimizar la red mediante el mallado de la misma.

La descripción de las nuevas canalizaciones es la siguiente:

- o Desde el punto de finalización de la tubería existente de 125 mm partirá, por los nuevos viales este-oeste y norte-sur, una tubería de 100 mm de fundición que finalizará en el extremo noroeste de la calle Los Terreros en el lugar donde existe una tubería de 63 mm.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



- o La parte este del vial este-oeste, se finalizará con una tubería de 63 mm de polietileno.

Sobre la tubería de 100 mm se colocarán dos hidrantes, uno por nuevo vial.

Por otro lado, en los cruces y derivaciones se colocarán válvulas de corte de asiento elástico, alojadas en arquetas con marco y tapa de fundición.

El trazado de la red se refleja en el Plano 4 "Red de abastecimiento de agua potable".

Cálculo del consumo de agua

Se ha estimado una dotación de 300 l/hab/día, con una población de 4,2 habitantes por vivienda y un coeficiente punta de 2,4. Asimismo se ha realizado una equivalencia para el equipamiento y la zona verde obteniendo 8 y 10 viviendas equivalentes respectivamente.

De todo ello obtenemos un caudal de:

$$Q_{1 \text{ viv}} = 1 \times 300 \times 4,2 \times (1/(24 \times 3600)) = 0,0145 \text{ l/viv. equiv./s}$$

Considerando un coeficiente punta $C_p=2,4$, obtenemos un caudal de:

$$Q_{\text{punta } 1 \text{ viv}} = 0,0145 \times 2,4 = 0,035 \text{ l/viv. equiv./s}$$

El caudal total demandado por el Plan Parcial será: $Q_{\text{total}} = 1,89 \text{ l/s}$

Alcantarillado y saneamiento

Se adopta un sistema de recogida unitario para las aguas residuales y pluviales debido a la configuración actual del saneamiento existente en el pueblo de Langre. Previamente a la redacción del presente Plan Parcial se ha procedido a obtener del Servicio Técnico municipal, datos referentes a trazados, diámetros y puntos de conexión.

Los caudales de aguas residuales se han obtenido a partir de las dotaciones utilizadas en el anterior apartado. Según dicho cálculo, el caudal que obtenemos tanto de la demanda de viviendas como del equipamiento previsto es de **1,89 l/s**. se ha considerado el 100% del caudal obtenido de abastecimiento.

En el caso de aguas de lluvia, los caudales de cálculo se han obtenido aplicando el método racional:

$$Q_p = S \times I_c \times C_m$$

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Siendo:

Q_p = Caudal de aguas pluviales (l/s)

Superficie de Área drenada (en nuestro caso serían 7,06 Ha)

I_c = Intensidad media de precipitación para el período de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada (l/s Ha)

C_m = Coeficiente medio de escorrentía (estimamos un coeficiente de 0,5)

Se ha considerado:

Período de retorno (T) = 10 años

Tiempo de concentración (T_c) = 15 minutos

Intensidad media de aguaceros de una hora de duración para la zona de Langre (I_h) = 40 mm.

La intensidad media (I_c) correspondiente a estos parámetros se obtiene según la fórmula de Nadal:

$I_{\Delta t} = 9,25 \times I_{60} \times (\Delta t)^{-0,55}$, siendo:

$I_{\Delta t}$ = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia Δt

I_{60} = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia de 60 minutos

Δt = Intervalo de referencia en minutos

Según tablas I_{60} = 40 mm/h, luego:

$I_{\Delta t} = 9,25 \times 40 \times (15)^{-0,55} = 83,44 \text{ mm/h} = 232 \text{ l/s/Ha}$

Luego el caudal de cálculo para evacuar toda el área:

$Q_{\text{total pluviales}} = 7,74 \times 232 \times 0,5 = 897,84 \text{ l/s}$

El caudal total a evacuar en todo el SUNC LANGRE 1 será de:

$Q_{\text{total}} = Q_{\text{total fecales}} + Q_{\text{total pluviales}} = 1,89 + 897,84 = 899,73 \text{ l/s}$

Ahora bien, particularizando a los caudales que se producen en los distintos puntos de vertido determinados en la red proyectada, definiendo las pendientes y estableciendo los diámetros en los colectores, se procede a la comprobación hidráulica de las secciones de colector diseñadas aplicando la fórmula de Prandtl-Colebrook, obteniéndose las velocidades a sección llena así como la correspondiente velocidad en esta situación, y posteriormente compararla con la situación real de cálculo en la que la tubería se encuentra parcialmente llena, calculando también la altura exacta de la lámina de agua del vertido en el interior de la misma.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Trazado de la red

La red de saneamiento proyectada se compone de una serie de colectores a lo largo de los nuevos viales que se conectarán a la red proyectada por el Ayuntamiento tal y como figura en el plano de planta.

Se prevé también la recogida de agua de lluvia de los viales. El punto de vertido será a través del caz e imbornales a la red de fecales proyectada.

En cuanto a características de los elementos de la red, los colectores diseñados son de PVC lisos color teja de sección circular de diámetros de 315, 400 y 200 mm de diámetro nominal y rigidez SN4.

Se situarán pozos de registro en las intersecciones y en los cambios bruscos de dirección de la red, a una distancia adecuada de las arquetas de saneamiento y de los sumideros de desagüe en su caso, con el criterio de evitar separaciones superiores a los 50 metros entre pozos. En cuanto al material de los pozos, serán de hormigón "in situ", de diámetro 1000 mm y cono reducido a 600 mm, y la tapa de fundición dúctil Φ630 (clase D-400 EN-124) con la inscripción de "Saneamiento" en la misma.

El trazado de la red se refleja en el Plano 5 "Red de saneamiento".

Red de Energía Eléctrica

Previamente a la realización del presente proyecto, se ha solicitado información a la Compañía Suministradora (Viesgo) en cuanto a redes existentes y requerimientos según previsiones.

Sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la obra civil (canalizaciones, obras de fábrica y centros de transformación).

La solución propuesta para el suministro de energía eléctrica es el siguiente:

- o Desmontaje del centro de transformación aéreo existente junto a la carretera autonómica.
- o Desmontaje del tendido aéreo que invade la parcela por la calle oeste del sector.
- o Instalación de dos centros de transformación de 250 KVA. Se refleja en el plano su ubicación. La alimentación de los mismos se efectuará desde la línea de MT que discurre junto a la autonómica realizando una canalización subterránea que cruce la carretera y se adentre en el Plan Parcial hasta llegar a la parcela del equipamiento donde se localiza el primer centro.
- o A partir del primer centro citado partirán canalizaciones subterráneas formadas por cuatro (4), seis (6) y ocho (8) tubos de polietileno de 160 mm de diámetro que alimentarán los diferentes armarios de distribución y el segundo centro de transformación ubicado al norte del sector.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Las obras de fábrica consisten en la construcción de arquetas de 800x800 y 1000x1000 mm, según modelo de la compañía.

Las hipótesis de partida para el cálculo eléctrico son: una demanda de 5,5 Kw por vivienda, una demanda de 50 w/m² para el equipamiento y aproximadamente 41 puntos de alumbrado de 70 w.

El trazado de la red se refleja en el Plano 6 "Red de energía eléctrica".

Alumbrado Público

La red proyectada de alumbrado público tiene por objeto resolver la iluminación de la red viaria prevista, tanto por la apertura de nuevos viales como por dotar de mejor iluminación a las cesiones de vial previstas para la calle Los Terreros.

Se desmantelará la parte de alumbrado público aéreo que invade la parcela por la calle oeste del sector.

Para satisfacer las necesidades de iluminación se proyectan puntos de luz de 4 metros de altura y potencia 70 w.

Por otro lado, la alimentación se efectuará desde un cuadro de alumbrado junto al espacio libre previsto. Desde dicho cuadro partirán las líneas de alumbrado.

La canalización subterránea se realizará con tuberías de PVC corrugadas de 90 mm de diámetro y conductores de cobre de doble aislamiento plástico RVK 0,6/1 Kv.

En toda la red, se colocarán a pie de columna arquetas de 40 x 40 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO" donde se establecerán las conexiones adecuadas y necesarias. De igual modo, se dispondrán arquetas de derivación para dar salida no solo a nuevos ramales sino también para los cruces de calzada y derivaciones. Estas arquetas serán de dimensiones 0,60 x 0,60 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO".

Por último, se instalará una red corrida de tierra que enlazará todos y cada uno de los puntos de luz constituida por un conductor de cobre con recubrimiento amarillo-verde de sección mínima 16 mm², con picas de 2000 x 14 mm situadas en la proporción de una por cada cinco columnas y en los puntos de inicio y fin de la línea. Todas las conexiones de los circuitos de tierra se realizarán mediante terminales, grapas, soldadura o elementos apropiados que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

El trazado de la red se refleja en el Plano 7 "Red de alumbrado público".

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Red de telecomunicaciones

La infraestructura proyectada tiene por objeto resolver las necesidades futuras del desarrollo del Plan Parcial.

La red diseñada es la siguiente:

- Desmontaje del tendido aéreo que invade la parcela por la calle oeste del sector.
- Desde el límite suroeste, donde existe un poste de hormigón, partirá subterráneamente, a partir de una nueva arqueta D, la canalización formada por dos (2) tubos de diámetro 63 mm más tritubo de 40 mm. Esta canalización se construirá por el perímetro del Plan Parcial.
- También con dos (2) tubos de diámetro 63 mm más tritubo de 40 mm se realizará la canalización desde la arqueta existente en la zona de viario urbanizado al este del sector.
- Las nuevas calles proyectadas se canalizarán con dos (2) tubos de diámetro 63 mm más tritubo de 40 mm según refleja el plano de planta.
- Las arquetas previstas son de tipo D, H y M.
- Se colocarán pedestales para armarios de distribución de acometidas.

El trazado de la red se refleja en el Plano 8 "Red de telecomunicaciones".

II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

El reparto de superficies se resume en el siguiente cuadro:

USOS	Superficies m2	%	S. Edificable lucrativa (m2)
Viario	7755,13	10,90	
ELUP	7102,00	10,00	
Equipamiento	1724,03	2,44	
Residencial	54438,87	76,65	10.887,72
TOTAL	71.020	100,00	10.887,72

Se comprueba que la superficie máxima edificable es inferior a la permitida por el PGOU (10.937,08 m2).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

Pirsur

II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Reparcelación.

En las parcelas privadas se han proyectado servidumbres que serán de acceso público.

Los espacios libres de uso público y de equipamientos proyectados serán públicos. Igualmente serán públicas las calles y las parcelas destinadas a aparcamiento.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



III. GESTIÓN

III.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación será el de COOPERACIÓN o COMPENSACION.

El sistema de cooperación será de aplicación, salvo que solo exista un propietario.

Para el desarrollo urbanístico del sector, por este sistema, será preciso elaborar los proyectos de urbanización y gestión (Proyecto de Reparcelación) necesarios.

El sistema de compensación será aplicable en el caso de propietario único de todos los terrenos incluidos en el sector, por lo que no será necesaria la constitución de junta de compensación.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA

El proyecto debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación, se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

CONCEPTO	UD.	CANTIDAD	PRECIO	
			UNITARIO (€)	IMPORTE (€)
Movimiento de tierras	m3	3.102,05	6	18.612,31
Pavimentación de aceras y calzada	m ²	7.755,13	20	155.102,60
Red de abastecimiento	ml	600,00	25	15.000,00
Arquetas. Red de abastecimiento	ud	3	250	750,00
Red de saneamiento	ml	647,00	50	32.350,00
Pozos de registro. Aguas fecales	ud	14	450	6.300,00
Canalización eléctrica	ml	1.170,00	40	46.800,00
Armarios. Canalización eléctrica	ud	7	450	3.150,00
Arquetas. Canalización eléctrica	ud	30	300	9.000,00
Centros de transformación	ud	2	30.000	60.000,00
Canalización de alumbrado	ml	1.200,00	11	13.200,00
Punto de alumbrado 4 m	ud	41	1.800,00	73.800,00
Cuadro de alumbrado	ud	1	7.000,00	7.000,00
Canalización telecomunicaciones	ml	1000,00	15	15.000,00
Arquetas. Canalización telefónica	ud	15	400	6.000,00
Acondicionamiento zonas verdes	m ²	7.105,00	6	42.630,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) URBANIZACION				504.676,91

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE I
Documento: Texto refundido, Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

Pirsur

A la vista del Presupuesto de Ejecución Material estimado y para justificar la viabilidad económica del presente Plan Parcial, se va a calcular la repercusión económica de la urbanización del ámbito del Plan Parcial por METRO CUADRADO EDIFICABLE, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

Analizando la oferta inmobiliaria para el tipo de vivienda propuesto en el presente documento en Langre y, de acuerdo, con la información inmobiliaria del mercado en la actualidad, se estima un valor medio de venta de 1.967 €/m² construido.

Por tanto, la repercusión por m² construible de la urbanización es de 55 euros (coste de ejecución por contrata, IVA incluido), lo que representa el 2,8% del precio de venta, por lo que la viabilidad económica de este sector está sobradamente justificada.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



V. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo posterior del sector, si se desarrolla por el sistema de cooperación, se producirá de acuerdo con los siguientes plazos, considerando la existencia de varios propietarios particulares:

- a) Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, UN AÑO a partir del encargo por parte municipal.
- b) Aprobación definitiva de la documentación, UN AÑO.
- c) Urbanización básica, DOS AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Edificación, OCHO AÑOS a partir de la adjudicación de las obras de Urbanización.
- e) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Las obras de urbanización, que debido a la necesidad de vivienda de protección podrían desarrollarse en dos etapas, siendo de aplicación los apartados d), e) y f) a cada una de las posibles fases del Proyecto de Urbanización.

Atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, el promotor o promotores de las viviendas podrán solicitar prórroga en el plazo de ejecución de las obras de edificación, sin que ello constituya modificación del presente documento.

La ampliación justificada de los plazos previstos para urbanizar NO deberá tramitarse como Modificación Puntual.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15.4 establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En el presente Plan Parcial no existe suelo destinado a usos productivos.

VI. I. ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Ribamontán al Mar se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbano No Consolidado Langre nº1 de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU aprobado inicialmente, que se establece los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:

Nº Sector	Nombre del Sector	Uso global	Aprov.Medio (ua/m ²)	Nº Viv	Superficie (m ²)	Aprov. Edificable Lucrativo (m ²)
1	SUNC-LANGRE-1	Residencial	0,17820	36	71.020	11.811,45

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En el entorno del sector existen edificaciones, que cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes (ver apartado I.6), son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

A iniciativa municipal se pretende el desarrollo del sector mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTE DE URBANIZACIÓN:

El coste estimado de la urbanización ascienda a la cantidad de 576.761,20 euros (presupuesto de ejecución por contrata IVA incluido).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



VI.II. OBJETO.

De conformidad con lo establecido en el art. 15.4 de la Ley 8/2007, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector "SUNC-LANGRE-1" ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

VI.III. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en la localidad de Langre en el término municipal de Ribamontán al Mar, determinando así, como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración.

B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales, suministro de energía, alumbrado público, red de gas, red de telecomunicaciones,

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

DARSUR

parques y jardines así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, servicio evacuación y servicio de alumbrado público.

C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo el Plan Parcial del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 576.761,20 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
RED VIARIA					
Limpieza calzada	M2	4816,51	0,75	3612,3825	
Limpieza aceras	m2	2657	0,75	2682,06	
				Subtotal	6294,4425
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería	ml	600	0,22	132	
Acometidas	ud	36	4,35	156,6	
				Subtotal	288,6
RED DE SANEAMIENTO					
Tubería	ml	647	0,35	226,45	
Acometidas	ud	36	6,5	234	
				Subtotal	460,45
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	41	50	2050	
				Subtotal	2050
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	7102	0,25	1775,5	
				Subtotal	1775,5
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					10868,99
				IVA (21%)	2282,489
TOTAL:					13151,48

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE I
Documento: Texto refundido, Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios que se va a poner en funcionamiento en el área de actuación de la urbanización arroja el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	3	60	180	3.720,00
Personal y vehículo por habitante	ud	124	30	3720	
				Subtotal	
ALUMBRADO					
Conservación	ud	25	50,00	450,00	4.825,00
Coste de energía luminaria	ud	25	175,00	4.375,00	
				Subtotal	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					8.545,00
				IVA (21%)	1.794,45
TOTAL:					10.339,45

D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el Fondo de Cooperación Regional, la participación en tributos estatales y el IBI. Los dos primeros pueden suponer aproximadamente, unos ingresos de 150 Euros/persona y año.

Dado que se puede estimar en 114 personas, el número futuro de población del sector, y que solo se empadrene el 35% del número futuro de población del sector de los cuales se puede hacer la hipótesis de el Ayuntamiento obtendrá unos ingresos nuevos de 5.985 euros /año.

Por su parte el IBI puede generar unos ingresos de 500 euros por vivienda unifamiliar.

Dado que en el sector habrá 36 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 18.000 euros.

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE 1
Documento: Texto refundido. Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS				
Elementos urbanización	Coste	Particulares	Otros	Administración/Importe
Total implantación	504.676,91	504.676,091	0	0

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)				
Elementos urbanización	Coste	Particulares	Otros	Administración/Importe
Red viaria	6294,44			
Abastecimiento	288,6			
Saneamiento	460,5			
Alumbrado	2050			
Espacios libres	1776,25			
Total	10.868,99			municipal 10.868,99
Total contrata	13.151,48			13.151,48

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES				
Servicios resultantes	Coste	Particulares	Otros	Administración/Importe
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	3.720			
ALUMBRADO	4825			
Total	8.545,00			municipal 8.545,00
Total contrata	10.339,45			10.339,45

TOTALES SERVICIOS.				
	Coste	Particulares	Otros	Administración/Importe
	13.151,48			municipal 14.187,25
	10.339,45			Municipal 10.339,45
Total	23.490,93			municipal 23.490,93

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1 Plan Parcial del SUNC-LANGRE I
Documento: Texto refundido, Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



DARSUR

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 23.490,93 euros /año
- Ingresos de la Administración en el sector: 23.985 euros/año

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **positivo**, ya que los ingresos anuales derivados del desarrollo del sector son superiores a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



VII. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

Se recogen a continuación las ordenanzas de aplicación al desarrollo de este sector de suelo urbano no consolidado.

ORDENANZA: EDIFICACION UNIFAMILIAR

Artículo 1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Responde a la tipología de vivienda tradicional unifamiliar aislada, según definición del artículo 171 de las presentes Normas.

Artículo 2. Uso característico

1. El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar aislado.
2. Se señalan a continuación y, en determinados casos, los usos compatibles en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categoría I	En planta baja
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

2. El resto de usos se consideran usos prohibidos, incluidos los apartamentos turísticos.

Artículo 4. Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos.
2. La parcela mínima a efectos de construcción y segregación de parcelas se establece en mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados.
3. Se establece un coeficiente de edificabilidad de cero con veinte (0,20) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y un coeficiente de ocupación neta de la parcela del 20% de la misma.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



4. La altura máxima de la edificación residencial se establece en ocho (8) metros a la cumbre, seis (6,00) metros al alero y un máximo de dos (2) plantas.
5. El cierre de las parcelas se podrá materializar en piedra de mampostería, en cuyo caso se podrá disponer una altura máxima ciega de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la rasante de la calzada del camino al que dé frente.
6. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:
 - a) Carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.
 - b) Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) m, pudiendo adosarse a uno de ellos con permiso del propietario de la parcela colindante.
7. Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas establecidas en el art.135 de las Normas urbanísticas del PGOU.
8. Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, pudiendo adosarse a uno de ellos con permiso del propietario de la parcela colindante.
9. Las edificaciones con uso hospedaje se realizarán sobre una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, con dos (2) plantas como máximo, con una ocupación máxima sobre rasante del 30% y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbre del edificio de nueve (9) metros.
12. Las condiciones no establecidas en la presente ordenanza se regirán por las establecidas en el PGOU de Ribamontán al Mar correspondientes al grado 4 de la ordenanza nº 3: Edificación unifamiliar.
13. Se podrá disponer una barbacoa por parcela de dimensión inferior a 2 metros de altura y un metro de anchura adosada a uno de los linderos laterales.
14. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación mínima entre sus planos de fachada de doce (12) metros.
15. Se prohíbe la colocación de casetas prefabricadas.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



ORDENANZA: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 5. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos, tanto de propiedad pública como privada.

Artículo 6. Uso característico.

En el plano de Calificación del Suelo se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- SC: Socio-cultural
- D: Deportivo
- SI: Servicios infraestructurales
- Ap: Aparcamientos públicos

Artículo 7. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

Artículo 8. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Edificación Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) m.

Artículo 9. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



- Socio-cultural: uno con cuatro (1,4) m² por m² de parcela.
- Público-administrativo: dos (2) m² por m² de parcela.
- Deportivo y Servicios Infraestructurales: cero con tres (0,3) m² por m² de parcela.

Artículo 10. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se establece en DOS (B+1) plantas y OCHO (8) metros a la cornisa y SEIS (6) metros al alero.

ORDENANZA: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 11. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

Artículo 12. Uso característico

El uso característico es el de parques y jardines públicos.

Artículo 13. Usos compatibles

Es compatible el uso socio-cultural al aire libre y el deportivo al aire libre.

Artículo 14. Posición de la edificación

Las pequeñas construcciones públicas al servicio del uso característico se retranquearán al menos cinco metros (5m) de las parcelas colindantes privadas.

Artículo 15. Coefficiente de edificabilidad

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del diez por ciento (10%) y el coeficiente de edificabilidad neta por parcela es cero con diez metros cuadrados por metro cuadrado (0,10m²/m²).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



Artículo 16. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será la altura media del árbol "porte tipo" de las especies próximas y, en ningún caso superior a cuatro metros.

Artículo 17. Condiciones de urbanización

1. En función de la tipología elegida: espacio verde, plaza o soluciones intermedias tendrá un tratamiento dominante de césped con flores, arbustos y arbolado o zonas pavimentadas con materiales duraderos.
2. Si el diseño del espacio lo requiriese podrá existir una delimitación entre estos espacios y otro con diferente criterio urbanístico con cambios de pavimento, utilización de elementos de jardinería o cerramientos de albañilería y cerrajería.
3. El mobiliario urbano y el alumbrado se adecuarán a la utilización de estos espacios.
4. El espacio libre por tener una superficie superior a 5000 m2 deberá disponer de un espacio pavimentado para bicicletas (pista o carril bici)

Artículo 18. Otras condiciones de la edificación y de los usos

Subsidiariamente serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 5 del Título IX de este Plan General.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19

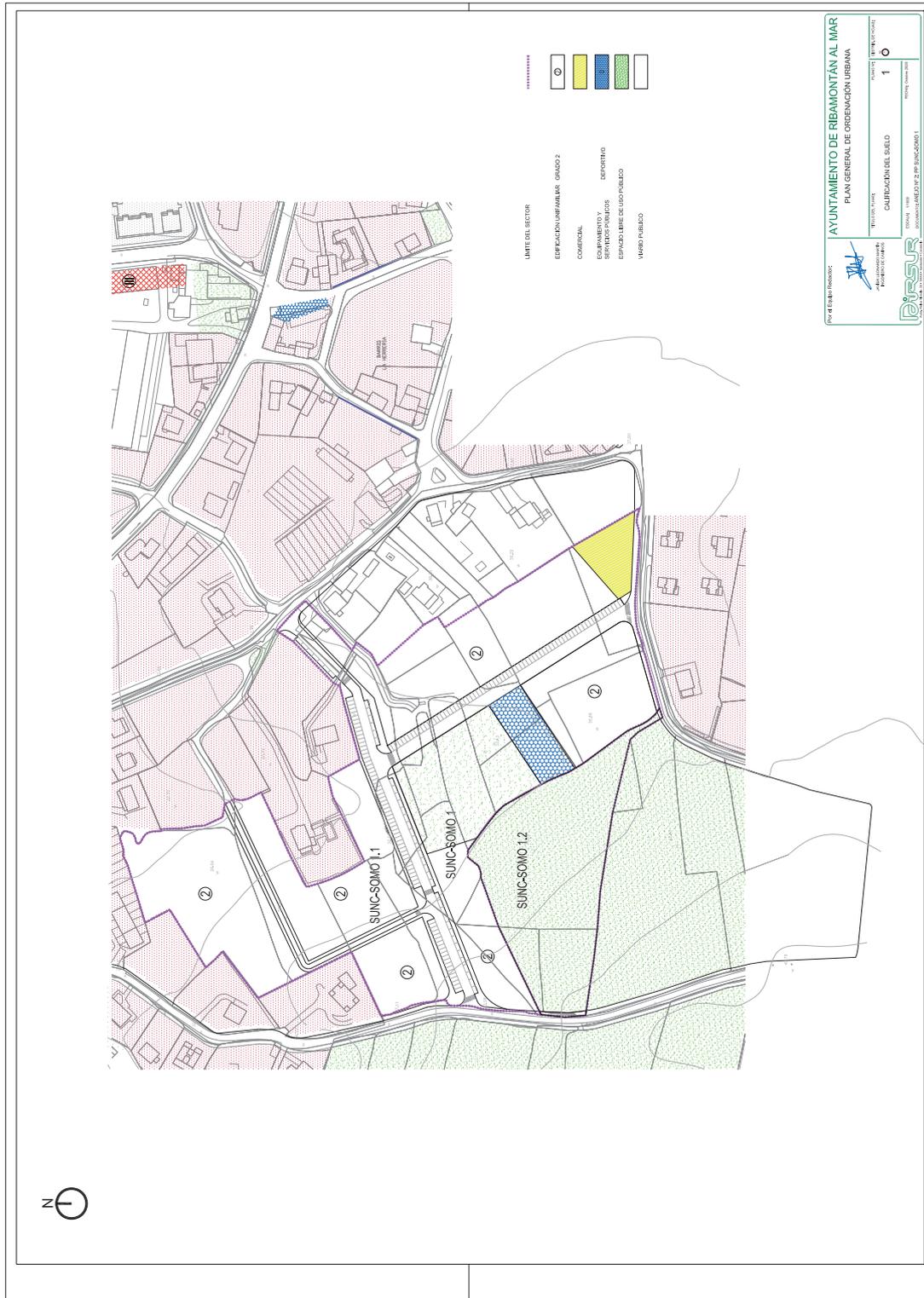


PLANOS

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Anejo nº 1: Plan Parcial del Sector SUNC-LANGRE I
Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

CVE-2021-1887

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 19



CVE-2021-1887

