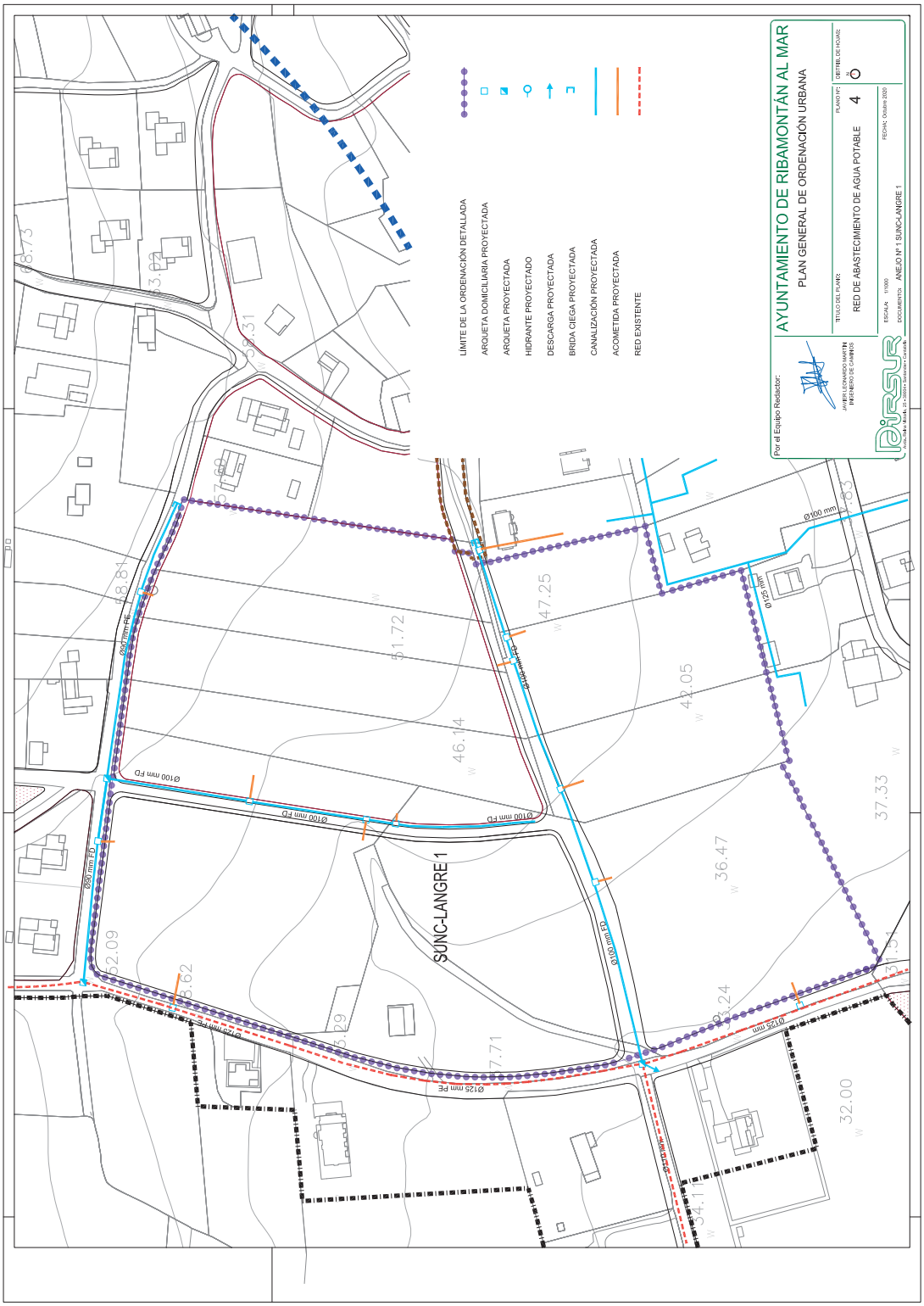
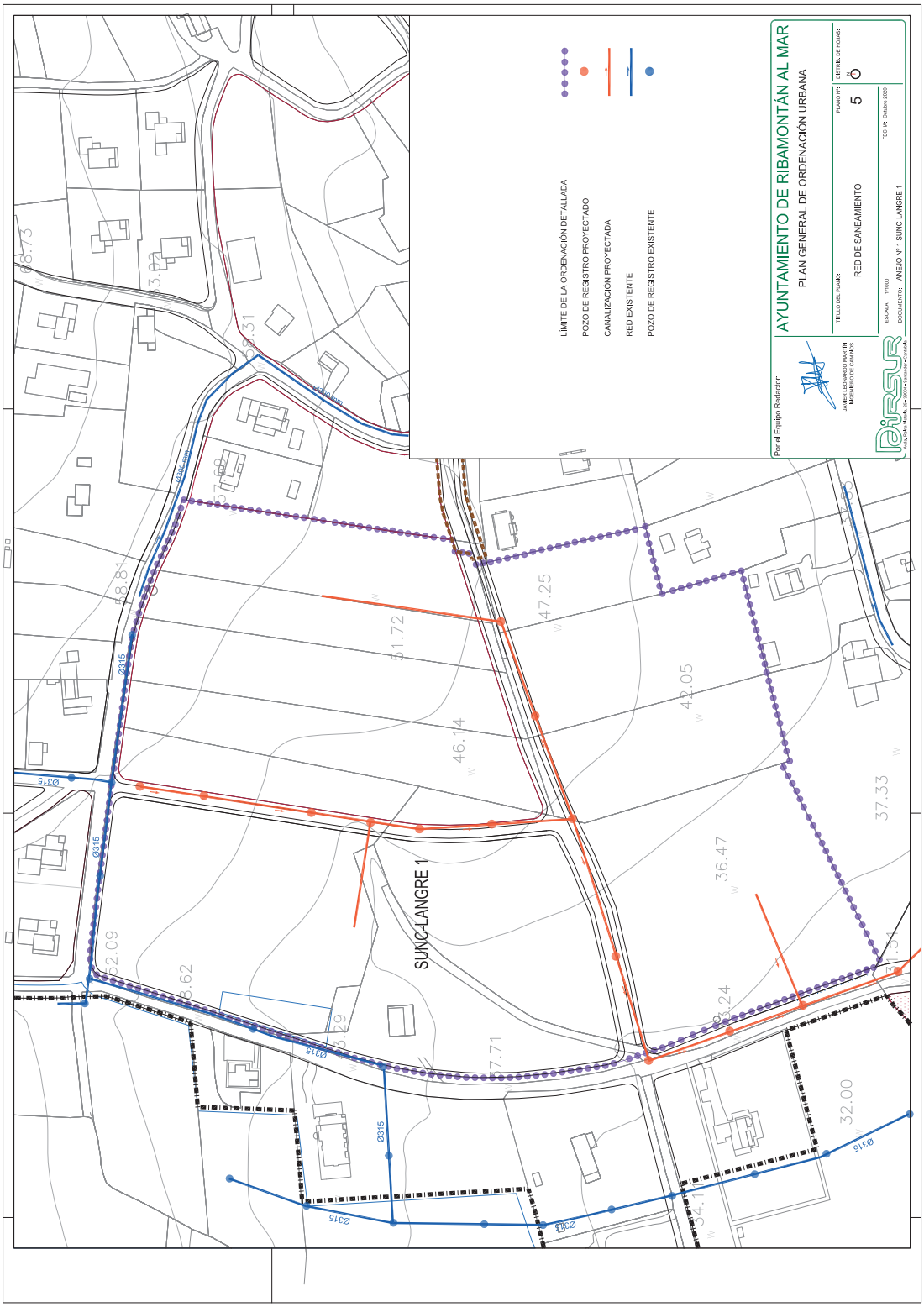
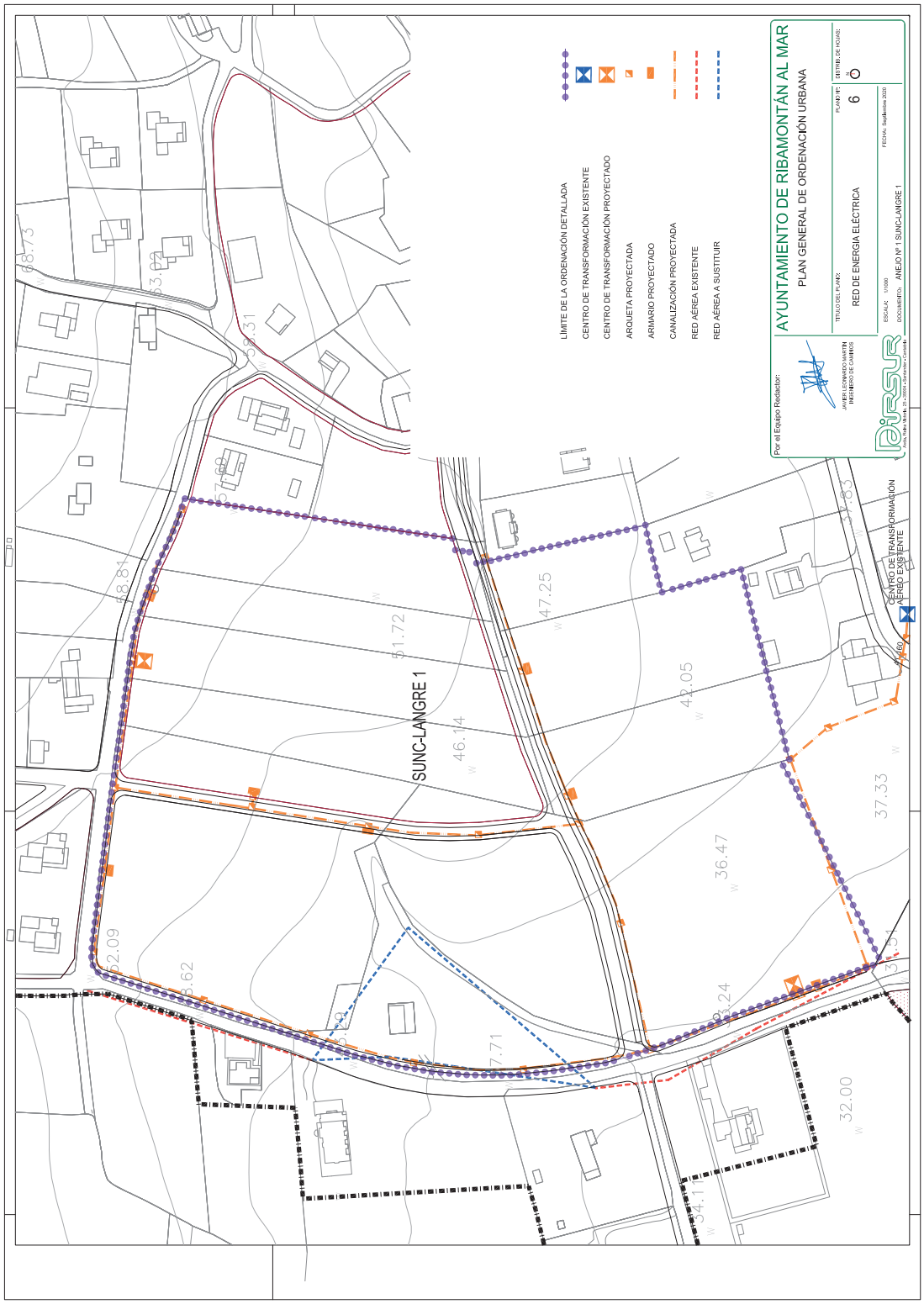


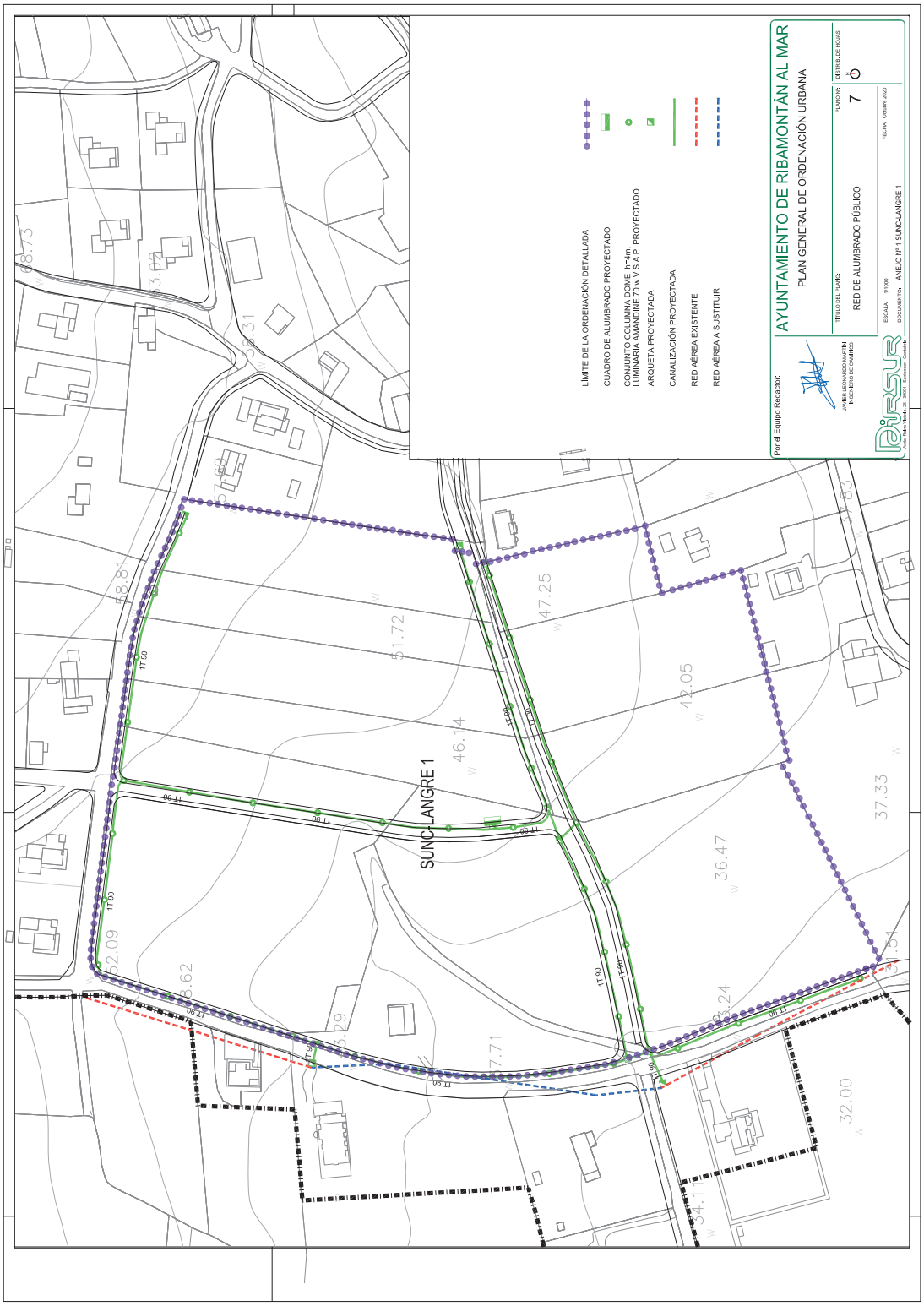
CVE-2021-1887



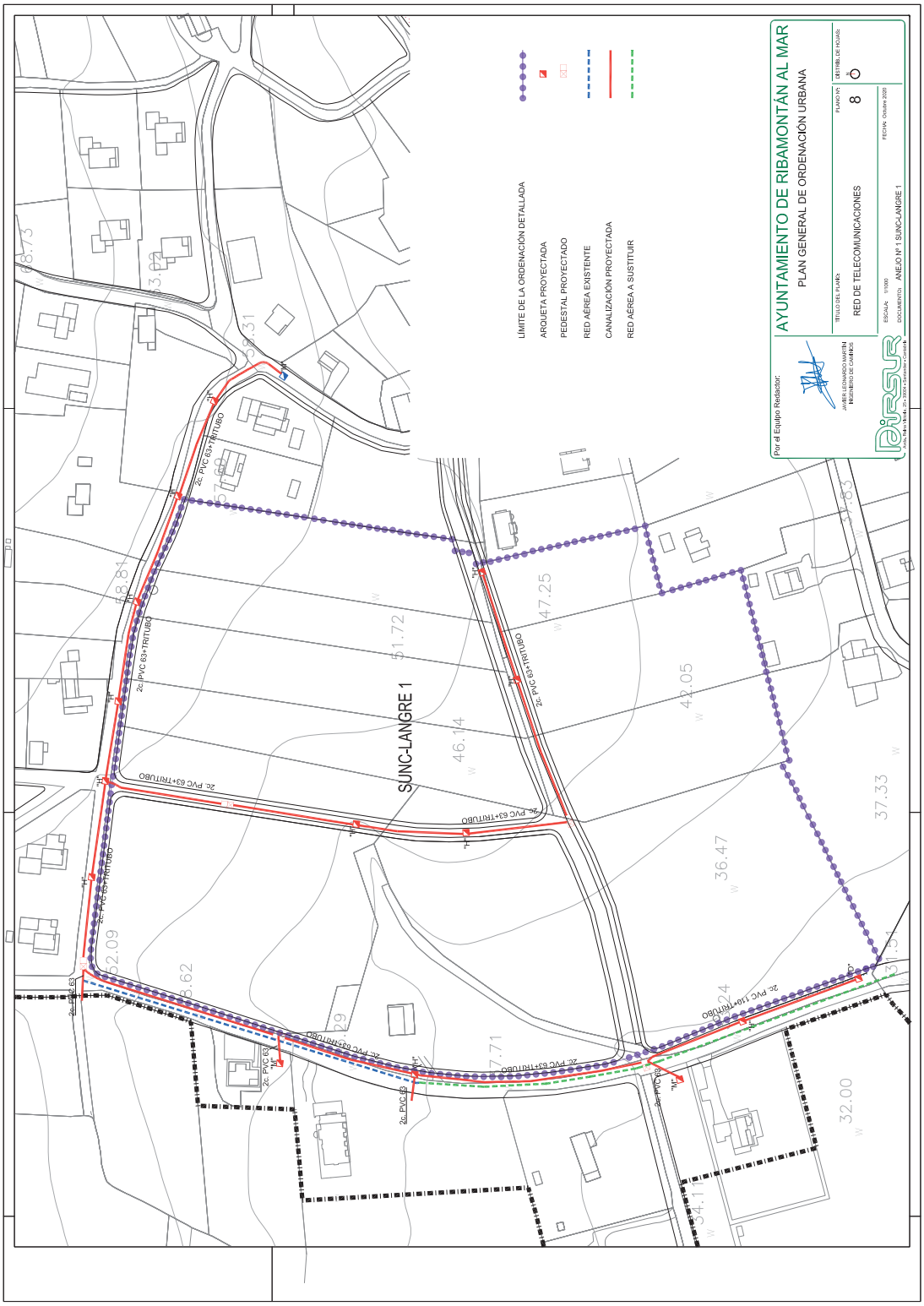
CVE-2021-1887



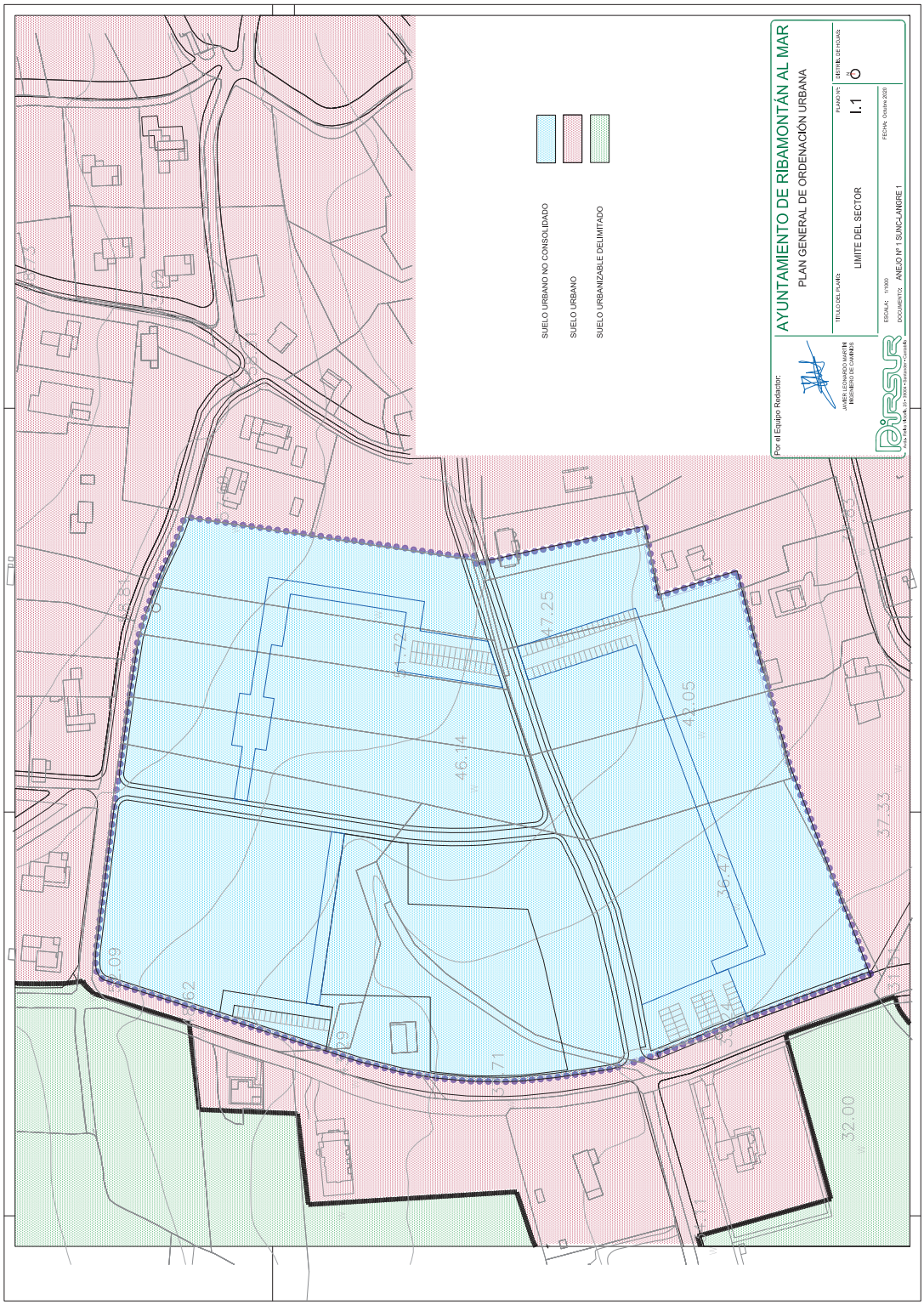
CVE-2021-1887



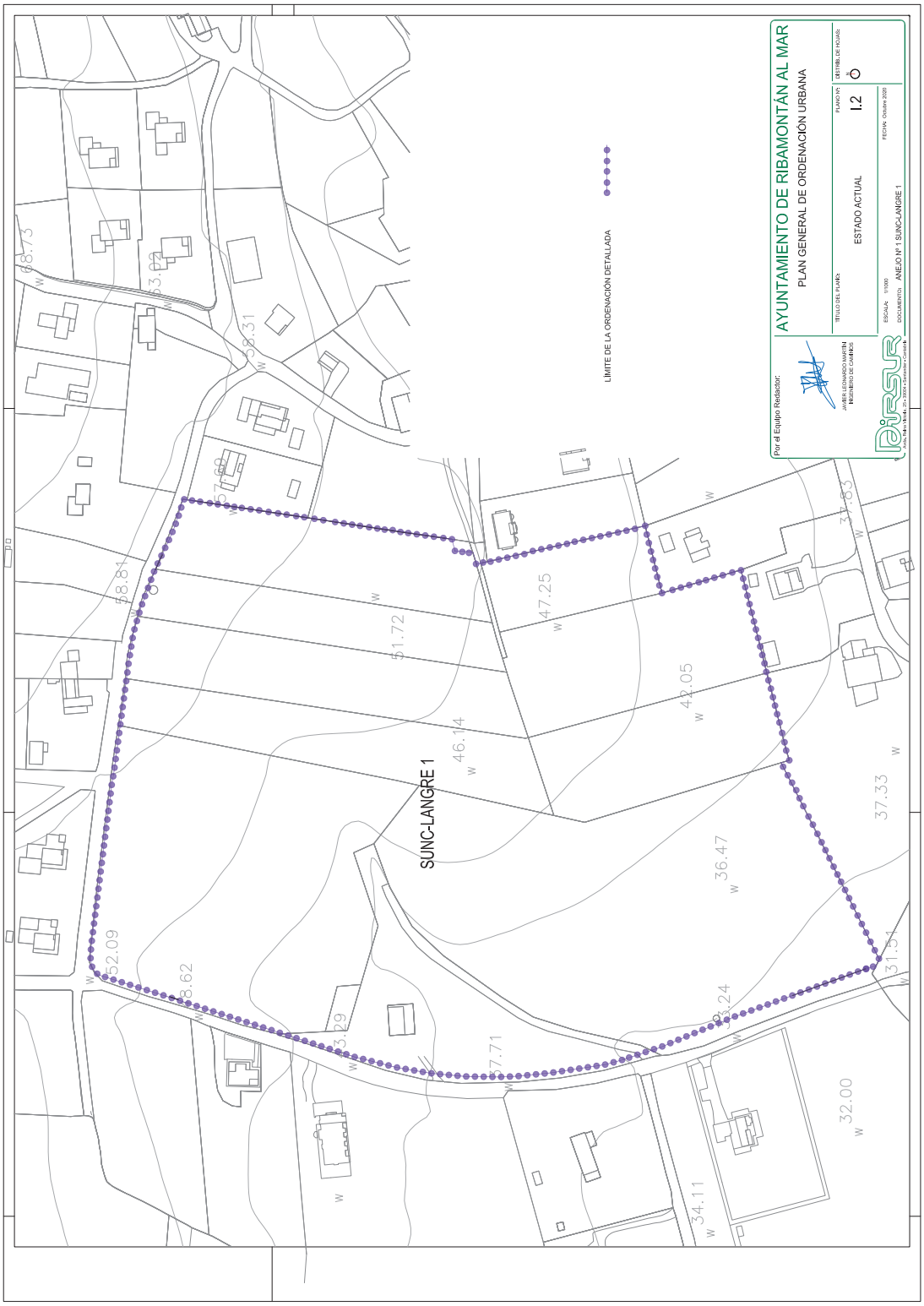
CVE-2021-1887



CVE-2021-1887



CVE-2021-1887



CVE-2021-1887

AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO Nº 2: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNC – SOMO 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: dirsur@dirsur.es

CVE-2021-1887

El objeto del presente Proyecto es la redacción del Plan Parcial del Sector *de Suelo Urbano No Consolidado Somo 1 (SUNC-Somo-1) definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar.*

Santander, octubre de 2020

Francisco Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.236

CVE-2021-1887

INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 1
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO 1
I.4. SITUACIÓN ACTUAL 1
I.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 2
I.7. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 3
I.8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 5
I.9. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO 6
II. ORDENACIÓN PROYECTADA 7
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 7
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN 8
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 8
II.3.1. Estructura general 8
II.3.2. Reservas y cesiones 10
II.3.3. Infraestructuras de servicios 11
II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN 17
II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS 17
III. GESTIÓN 18
III.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN 18
IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA 19
V. PLAN DE ETAPAS 20
VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 21
VI. I. ANTECEDENTES 21
VI.II. OBJETO 22
VI.III. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES 22
VII. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN27
VIII. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA 37
VIII.1. PLANTACION DE ARBOLADO 37

IX. PLANOS

CVE-2021-1887

MEMORIA

CVE-2021-1887

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

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

Con este documento, se inicia la tramitación administrativa que servirá de base al desarrollo urbanístico del sector del SUNC-SOMO 1, que posibilitará la posterior ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Los terrenos incluidos en el SUNC-SOMO 1, se sitúan en la zona conocida como El Ribero, al oeste del núcleo histórico de Somo (zona alta del pueblo conformado por, entre otras, las calles Avenida de la Cerámica, Muelle del Rey, la Callada, Jorganes, La Herrería y Cayuso).

En concreto el sector está delimitado por las calles El Ribero, Jorganes, Muelle del Rey y Cayuso

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 Excmo. Ayuntamiento de Ribamontán al Mar.

I.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por el 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-SOMO 1 se sitúa en la zona Oeste del municipio, en la zona de articulación entre las áreas que conforman el núcleo

CVE-2021-1887

de Somo: Las Ventas (zona baja), El Ribero- Somo Boo y el núcleo histórico (el barrio de la Herrería, situado en la parte alta alrededor de la ermita de San Ibon).

Con una superficie de 58.859 m2, de los que 48.440 m2 representan el sector edificable (SUNC-Somo 1.1) y el resto (10.419 m2) al sistema general de espacios libres 1.2.2.a (SUNC-Somo 1.2), se trata de un conjunto de terrenos rodeados por una trama de construcciones básicamente residenciales que responden a un modelo de vivienda unifamiliar tradicional (excepto las situadas al principio de la calle El Ribero).

Todos ellos reúnen la condición de estar clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes como Suelo Apto para Urbanizar (SAU), pero tener bloqueado su desarrollo como consecuencia de la aprobación del Plan de Ordenación del Litoral.

Topográficamente el sector no presenta grandes desniveles y dispone de una suave pendiente en sentido suroeste-noreste que permite orientar las viviendas al Sur-Sureste protegiéndose de los vientos dominantes.

Existe una pequeña vaguada en sentido Norte-Sur en la parte baja del sector.

I.5. ACCESIBILIDAD

El sector está limitado al oeste por la calle El Ribero, limitando al sur por la calle Muelle del Rey y al este por las calles Cayuso y Jorganes.

En la calle Cayuso existe un camino asfaltado que termina en el límite del sector dando acceso a él por el barrio de Huyo. Más al sur en el cruce con la calle de Jorganes y la calle Cayuso hay una rotonda que también proporciona acceso al sector. Igual que en las calles de Muelle del Rey y el Ribero, desde las que se puede acceder al sector.

Por lo tanto, el sector dispone de una gran accesibilidad compartiendo la trama viaria tradicional con su entorno.

I.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales incluidas en el sector son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL
0313005VP4101S (parcial)
0313007VP4101S
0115209VP4101N

CVE-2021-1887

0113102VP4101S
0113103VP4101S
0113108VP4101S
0113109VP4101S
0113110VP4101S
0113111VP4101S
0113112VP4101S
0113113VP4101S
0113114VP4101S
0113115VP4101S (parcial)
0113116VP4101S
0113117VP4101S
0113118VP4101S
0113120VP4101S
0113121VP4101S
0113122VP4101S
0113123VP4101S (parcial)
0113124VP4101S
0113125VP4101S
0113126VP4101S

I.7. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Toda la información recogida en este apartado ha sido facilitada por las empresas de servicios operantes en la zona, siendo estas 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.
- HC Energía: Red de gas.

La red de infraestructuras existentes del Sector SUNC-SOMO 1 son:

1) *Red de abastecimiento*

Dentro de las parcelas afectadas por la ordenación existen varias conducciones, que dan servicio a viviendas del entorno.

Como se observa en los planos del PGOU y en el de Abastecimiento de este Plan Parcial, por la calle El Ribero existe una tubería de fundición de diámetro 125 mm, que discurre por toda ella hasta entroncarse con la tubería de fundición que va por la calle Muelle del Rey de diámetro 150 mm de fundición, que discurre igualmente por la calle Jorganes con un diámetro de 250 mm y que baja por la calle Cayuso hasta El Ribero con este mismo diámetro, toda en fundición.

CVE-2021-1887

Este conjunto de tuberías formar un circuito cerrado en el ámbito por el que discurren.

2) *Red de saneamiento*

La zona objeto del proyecto está atravesada por el colector SOMO-SUESA (tramo 1 Somo-Loredo) perteneciente al Saneamiento y Depuración de la

Cuenca Media-Baja del Miera. Dicho colector vierte sus aguas en la EDAR de Suesa.

Por la calle El Ribero discurre el saneamiento municipal, al igual que en la calle Jorganes, Muelle del Rey y Cayuso con tubería de PVC de diámetro 315 mm.

3) *Red de energía eléctrica*

En el interior del sector existe un tendido aéreo de Media Tensión que atraviesa el mismo de Norte a Sur. Este tendido alimenta, entre otros, dos CT de las inmediaciones del Plan Parcial (uno en la calle El Ribero, otro en la calle Jorganes).

Por otro lado, a lo largo de las calles El Ribero, Muelle del Rey y Cayuso se sitúan diversos tendidos aéreos en Baja Tensión. Estos tendidos coinciden físicamente con el alumbrado público.

4) *Red de alumbrado público*

Existe tendido aéreo de este servicio en las calles El Ribero, Muelle del Rey y Cayuso. La alimentación de estas líneas se realiza desde el cuadro La Herrería.

5) *Red de Telefónica*

Existen varios tendidos aéreos en el perímetro del Plan Parcial, en las calles El Ribero, Muelle del Rey y Cayuso.

6) *Red de gas*

La conducción existente se localiza en las calles El Ribero, Muelle del Rey y Cayuso. Por las tres calles discurre canalización de gas de baja presión de 110 mm de material polietileno. Además, existe la red general de alimentación de gas en alta presión que atraviesa las calles Cayuso y Muelle del Rey.

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

CVE-2021-1887

En resumen, el sector dispone de todas las infraestructuras requeridas por la Ley 2/2001 para ser considerado suelo urbano

I.8. 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 este Plan Parcial como Suelo Urbano No Consolidado, para el uso Residencial Unifamiliar, con una edificabilidad de 0,25 m²/m².

Los parámetros urbanísticos básicos del desarrollo del SUNC-SOMO 1 queda recogido en la siguiente ficha:

Sector SUNC-SOMO 1

Aprovechamiento medio= 0.233593

Plano:	**Zona:** Somo	
DESARROLLO – GESTIÓN		
Sistema de actuación: Cooperación	**Instrumentos de desarrollo:** Plan parcial, Proyecto de urbanización, **Instrumentos de gestión:** Proyecto de reparcelación	
ORDENACIÓN		
Superf. bruta del sector: 58.859 m²	**Edificabilidad neta del sector:** 0.25 m² /m²	
Superf. neta del sector: 47.745 m²	**Superf. de sistemas generales adscritos al sector:** 10.419 m2	
Sup. edificable residencial:11.742,63 m2	**Sup. Edificable comercial mínima:** 1.193,63 m2	
Nº máximo de viviendas: 62	**Número mínimo viviendas protegidas: 19**	
Ordenanza de aplicación: Residencial Unifamiliar en grado 2. El 30% de las viviendas y de la superficie edificable se dedica a viviendas protegidas		
Cesiones Mínimas: Espacio libre de uso público: 5.000 m² Equipamiento público: 1.500 m²		

CVE-2021-1887

I.9. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación del correspondiente sector de suelo urbano no consolidado SUNC-SOMO 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 una ordenación detallada 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 que 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 Proyecto se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

CVE-2021-1887

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

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

Se plantean los siguientes objetivos básicos:

1) Completar el tejido de la zona con igual calificación de la zona que lo rodea, sin líneas rígidas, sino adoptando la morfología del barrio tradicional, generando una integración adecuada con la trama urbana colindante.

2) Diseñar un área residencial de calidad circundando la zona libre y el equipamiento.

3) Conseguir un correcto funcionamiento del sector a través de una trama y un viario que se apoyan en elementos existentes.

4) Regulación pormenorizada de usos y aprovechamientos del terreno.

5) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.

6) 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

4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector.

CVE-2021-1887

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	58.859 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	10.419 m²
Viario sin aprovechamiento	695 m²
Superficie NETA del Sector	47.745 m²
Superficie edificable	11.936,25 m²
Superficie edificable dedicada a vivienda protegida (%)	30%
Número máximo de viviendas	62
Número mínimo de viviendas protegidas	19
Aprovechamiento medio del Sector	0.227791 m²/m²

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

El sector se ha diseñado tomando como modelo el crecimiento natural de los pueblos tradicionales. En los que las construcciones se desarrollan alrededor de un equipamiento (iglesia, ayuntamiento…) y de un espacio libre (plaza del pueblo). La idea de "ágora" como centro de relaciones sociales, culturales y económicas de las antiguas ciudades.

En el municipio de Ribamontán al Mar este tipo de espacios son prácticamente inexistentes, ya que sus núcleos se han caracterizado por su carácter lineal y alveolar. Es por ello que se propone generar un espacio libre público junto a un equipamiento que haga de centro de las relaciones sociales de los residentes.

Consideramos que la calidad de vida está en los espacios intermedios que permiten relacionarse a la gente y por ello proponemos a parte del espacio libre principal, unos espacios libre mas pequeños a lo largo de las calles que sirvan por un lado de zonas de descanso a los viandantes como de reunión a los vecinos.

CVE-2021-1887

El sector se articula por medio de 3 vías principales que conectan con las calles existentes en los bordes del sector. Estas vías dan acceso a las vías de tráfico compartido para acceder a las viviendas.

Las manzanas resultantes de la trama de circulación, se resuelven con parcelas con vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Se ha diseñado el sector con la parcela mínima correspondiente a la ordenanza de edificación unifamiliar grado 2 (500 m2).

El Proyecto de Reparcelación deberá determinar la parcelación, así como cuales se destinan a vivienda protegida.

Junto a la calle Muelle del Rey se dedica una parcela de 1.220 m2 a equipamiento comercial, exigido por el PGOU, en el que se ejecutarán en dos plantas los 1.193.63 m2 comerciales, quedando libres 623 m2 para aparcamiento (20 plazas mínimo más aparcamiento de bicicletas).

Con respecto al viario hay que señalar que los ejes principales se definen con anchura variable, como se observa en el plano de alineaciones y rasantes.

Este tipo de viario permite tener aceras con 2 metros de anchura mínima. Una zona de aparcamiento en ambas manos de 2.5 metros de anchura (en algunos tramos su anchura es de 5 metros) y dos carriles de 3 metros de anchura cada uno, con doble sentido de circulación.

Con esta distribución de los aparcamientos no es necesario zonas destinadas exclusivamente a aparcamiento y no hay zonas del sector que no tengan posibilidad de aparcar.

Tenemos un segundo tipo de vía, de 6 metros de ancho. Esta vía es de tráfico compartido y dan acceso a las parcelas residenciales.

Espacios Libres

A la hora de definir el espacio libre local se tiene en cuenta la definición, por parte del Plan General, de un gran sistema general de espacios libres al sur del sector, adscrito al mismo (SG 1.2.2.a de 10.419 m2).

El espacio libre local (5.012 m2), como ya hemos explicada con anterioridad, en el centro del sector junto al equipamiento, generando una plaza, al estilo de la formación de los barrios tradicionales. Consideramos que esta alternativa es la más beneficiosa no sólo al sector sino al municipio de Ribamontan al Mar ya que no hay espacios con características similares.

Esta tipología de espacio libre es útil para la relación entre los vecinos y para el desarrollo de un mayor número de actividades culturales, deportivas y sociales. Ya que el gran tamaño le da una mayor versatilidad, pudiendo combinar las zonas ajardinadas con las pavimentas, zonas de sombra y zonas de luz, zonas de

CVE-2021-1887

juego y zonas de relax... todas estas características están reforzadas con la presencia del equipamiento.

Equipamiento

Se propone el equipamiento junto al espacio libre que sirva de apoyo a este para generar un centro de relación social en el centro del sector, siguiendo con la idea de "ágora", cuyo uso pormenorizado lo determinará el Ayuntamiento.

II.3.2. Reservas y cesiones

En lo referente a reservas y cesiones, los datos del SUNC – SOMO 1 son los siguientes:

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

20 m² por cada 100 m ² de superficie Construida	2.451,25 m²
10 % del Sector neto	4.902,50 m²
Superficie NECESARIA de Cesión ELUP	**5.000.00 m²**

La superficie de cesión de espacios libres computables según la ordenación planteada para el desarrollo del SUNC –SOMO 1 es la siguiente:

ELUP 1	5.012 m²
Superficie TOTAL Cesión ELUP	**5.012 m²**

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Equipamiento:**

12 m² por cada 100 m ² de superficie Construida	1.470,75 m²
Mínimo establecido por el PGOU	1.500,00 m²
Superficie Cesión Equipamiento según desarrollo del SUNC-SOMO 1	**1.506,00 m²**

Por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Aparcamientos**

Es preciso situar en la vía pública un mínimo de 120 plazas y el resto hasta completar las 240 plazas (120 plazas) en parcela privada.

CVE-2021-1887

En la ordenación del sector se han propuesto las plazas de aparcamiento en todas las vías para realizar una distribución homogénea en todo el sector.

La suma de todas las plazas de aparcamiento es de 185 superior a las 120 plazas exigidas por la normativa. En consecuencia, en las parcelas privadas habrá que disponer de un mínimo de 55 plazas. Como se prevén 62 viviendas, el cumplimiento de una plaza por vivienda en el interior de las parcelas unidas a las 20 plazas como mínimo que se construirán en el espacio comercial, hace que se supere cómodamente el mínimo legal.

Para cumplir además de con la Ley se dispondrá una plaza de aparcamiento de minusválidos por cada 45 plazas de aparcamiento, obteniendo un total de 3 plazas repartidas por el sector.

Resumen del Plan Parcial

El resumen conjunto de reservas y cesiones 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.

RESERVAS Y CESIONES	Plan parcial	LEY 2/2001 (m²)
E.L.U.P.	5.012,00	4.902,50
EQUIPAMIENTOS	1.506,00	1.470,75
APARCAMIENTOS (Públicos)	185	120 (mínimo)
APARCAMIENTOS (privados)	82	
TOTAL APARCAMIENTOS	267	240

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario 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:

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

CVE-2021-1887

La descripción de la nueva red es la siguiente:

- Desde los puntos de conexión de los nuevos viales con la red viaria existente partirán los ramales con tubería de 125 mm de fundición. Esta nueva red se mallará con la existente según refleja el plano de planta.

- A lo largo de la nueva canalización se ejecutarán las acometidas a los grupos de viviendas para la colocación de las distintas baterías de contadores.

- Sobre la tubería de 125 mm se colocarán varios hidrantes.

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".

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 11 y 15 viviendas equivalentes respectivamente.

De todo ello obtenemos un caudal de:

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

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

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

El caudal total demandado por el Plan Parcial será:

Q_{total}= 2,45 l/s

Alcantarillado y saneamiento

Previamente a la redacción del Plan Parcial se ha procedido a obtener del Servicio Técnico municipal, datos de 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 **9,80 l/s**. se ha considerado el 100% del caudal obtenido de abastecimiento.

CVE-2021-1887

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

Qp = S x Ic x Cm

Siendo:

Qp = Caudal de aguas pluviales (l/s)

Superficie de Área drenada (en nuestro caso serían10,52 Ha, el viario)

Ic= 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)

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

Se ha considerado:

Período de retorno (T) = 10 años

Tiempo de concentración (Tc) = 15 minutos

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

La intensidad media (Ic) 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:

$I_{\Delta t}= 9{,}25 \times 40 \times (15)^{-0.55}= 83{,}44$ mm/h = 232 l/s/Ha

Luego el caudal de cálculo para evacuar todo el área:

$\mathbf{Q_{total\ pluviales}}$= 10,52 x 232 x 0,5 =1.220,32 l/s

El caudal total a evacuar en todo el SUNC SOMO 1.1 será de:

$\mathbf{Q_{total}}$= $Q_{total\ fecales}$ + $Q_{total\ pluviales}$ = 9,80 + 1.220,32 = **1.230,12 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

CVE-2021-1887

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.

Trazado de la red

Se ha diseñado una red separativa dentro del Plan Parcial.

En primer lugar, se propone el desvío de una parte del colector del *Saneamiento de la Cuenca Media-Baja del Miera* que atraviesa el sector en dirección a la EDAR de Suesa. El trazado propuesto se refleja en el plano de planta.

La red de saneamiento de fecales proyectada se compone de tuberías a lo largo de los nuevos viales que se conectarán a la red existente en la calle Cayuso y al colector de *Saneamiento de la Cuenca Media-Baja del Miera*.

En cuanto a la red de pluviales, se prevé también la recogida de agua de lluvia de los viales a través de los sumideros. El punto de vertido será, en tanto no exista red separativa en el entorno, en el último pozo de fecales según se indica en el plano de planta.

En cuanto a características de los elementos de la red, los colectores diseñados son de PVC lisos color teja SN4 de sección circular de diámetros de 315 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 Viesgo en cuanto a redes existentes y requerimientos según previsiones.

En el presente Plan Parcial 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 la siguiente:

CVE-2021-1887

- Se propone el soterramiento de la línea de MT aérea existente. Para ello se canalizará con tubos de polietileno de 160 mm desde el CT Muelle del Rey 2 hasta el Sector ordenado y luego se continúa hasta el CT El Ribero junto a la CA-141 (ver plano 6.2).

- Para la alimentación del Sector se propone la instalación de tres centros de transformación con transformadores de 400 KVA (2 simples y uno con dos máquinas. El centro se alimentará de la red existente a través de la línea de MT.

- Desde los CT se proyectan unas canalizaciones, a lo largo de los nuevos viales, formada por ocho (8), seis (6) y cuatro (4) tubos de polietileno de 160 mm de diámetro que dará servicio a los armarios de distribución.

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 60 puntos de alumbrado de 100 w.

El trazado de la red se refleja en los Planos 6.1 y 6.2 "Red de energía eléctrica. Canalizaciones MT/BT" y "Red de energía eléctrica. Conexión exterior".

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 al viario existente (calles El Ribero y Muelle del Rey).

Para satisfacer las necesidades de iluminación se proyectan puntos de luz de 6 metros de altura y potencia 100 w.

La disposición de los puntos de luz es pareada para los nuevos viales de 16 metros. Por otro lado, la alimentación se efectuará desde un cuadro de alumbrado junto al CT proyectado. Desde dicho cuadro partirán las líneas de alumbrado.

La canalización subterránea se realizará con tuberías de PVC corrugadas de 90 mm de diámetro y los conductores serán 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

CVE-2021-1887

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".

Red de telecomunicaciones electrónicas

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

Como se ha comentado en el apartado de infraestructuras existentes, se cuenta con tendido aéreo y soterrado de este servicio en las inmediaciones del sector.

La red proyectada es la siguiente:

- Desde las calles Cayuso y Muelle del Rey se interceptará la red existente para prolongarla por los nuevos viales proyectados. La canalización propuesta es la formada por dos (2) tubos de diámetro 110 mm más tritubo de 40 mm. En los finales de la nueva canalización se colocarán por dos (2) tubos de diámetro 63 mm más tritubo de 40 mm.

- Las arquetas de conexión con la red existente serán de tipo D. El resto son de tipo H y M.

- Se eliminará el tendido aéreo existente por la zona del futuro equipamiento según refleja el plano de planta.

Por último, recordar que el cableado e instalaciones de la red serán a cargo de los operadores de redes de telecomunicaciones. El trazado de la red se refleja en el Plano nº 8 "Red de telecomunicaciones".

Red de gas

Por último, la red de gas de baja presión propuesta partirá de la tubería existente de 110 mm de PE en la calle Cayuso. A partir del punto de conexión de uno de los nuevos viales definidos, que entronca con la calle Cayuso, se extenderá la nueva red con una tubería de 90 mm de PE. También se realizará una conexión con la red existente en la calle Muelle del Rey.

El trazado de la red se refleja en el Plano 9 "Red de gas".

CVE-2021-1887

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

Los parámetros básicos de la ordenación proyectada en este documento son los siguientes.

USOS	Superficies m2	%	S. Edificable computable m2
Viario	8.872	17,84	0
ELUP	5.012	10,08	0
Equipamiento	1.506	3,03	0
Residencial	31.830	64,02	10.742,625
Comercial	1.220	2,45	1.193,625
TOTAL	48.440	100	11.936,25

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.

Los espacios libres de uso público y de equipamientos proyectados serán públicos. Igualmente serán públicas las calles y las zonas de aparcamientos.

CVE-2021-1887

III. GESTIÓN

III.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación será el de COOPERACIÓN.

Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso elaborar los proyectos de urbanización y Reparcelación necesarios.

CVE-2021-1887

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.

UD.	CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (€)	IMPORTE (€)
m³	Movimiento de tierras	4.436,00	7	31.052,00
m²	Pavimentación de aceras y calzada	8.872,00	27	239.544,00
ml	Red de abastecimiento	537,83	30	16.135,00
ud	Arquetas. Red de abastecimiento	12	225	2.700,00
ml	Red de saneamiento	2.985,23	60	179.113,80
ud	Conexión de saneamiento de pluviales	1	40.000,00	40.000,00
ud	Pozos de registro. Aguas fecales y pluviales	39	400	15.600,00
ml	Canalización eléctrica	1.000,00	35	35.000,00
ud	Armarios. Canalización eléctrica	9	450	4.050,00
ud	Arquetas. Canalización eléctrica	23	300	6.900,00
ud	Centro de transformación (2 CT)	1	80.000	80.000,00
ud	Retirada de tendido de MT y nueva Torre de MT	1	20.000	20.000,00
ml	Canalización de alumbrado	1.815,28	11	19.968,08
ud	Punto de alumbrado 6 m	70	1.950,00	136.500,00
ud	Cuadro de alumbrado	1	7.000,00	7.000,00
ml	Canalización red de telecomunicaciones	882,72	21	18.537,12
ud	Arquetas. Red de telecomunicaciones	24	400	9.600,00
ml	Canalización de gas	790,19	15	11.852,85
m²	Acondicionamiento ELUP	5.002,00	6	30.012,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) URBANIZACION				**903.564,85**

CVE-2021-1887

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.

CVE-2021-1887

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 Somo 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 predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m²)	Nº max. Viv	Superficie (m²)	Sup. edificable Lucrativa Total (m²)
1	SUNC-SOMO-1	Residencial	0.2227791	62	58.859	11.936,25

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En el entorno del sector existen edificaciones, que, por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes (ver apartado I.6), en conjunto, son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa 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 de la urbanización ascienda a la cantidad de 903.564,85 euros (presupuesto de ejecución material).

CVE-2021-1887

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-SOMO-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 Somo 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 el apartado correspondiente de 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, 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

CVE-2021-1887

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 903.564,85 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	5921	0,75	4440,75	
Limpieza aceras	m2	2951	0,75	2213,25	
Subtotal					6654
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería	ml	537,83	0,30	161,35	
Acometidas	ud	64,00	6,16	394,24	
Subtotal					555,59
RED DE SANEAMIENTO					
Tubería	ml	1.530,23	0,40	612,09	
Acometidas	ud	64,00	7,56	483,84	
Subtotal					1095,93
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	70,00	60,00	4200,00	
Subtotal					4200,00
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	**5.012,00**	0,25	1253,00	
Subtotal					1253,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					**13758,52**
IVA (21%)					2889,29
TOTAL:					**16647,81**

- **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 arrojan el siguiente coste:

CVE-2021-1887

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	4	60	240	
Personal y vehículo/habitante	ud	224	30	6720	
Subtotal					6.960,00
ALUMBRADO					
Conservación	ud	70	50	3500	
Coste de energía luminaria	ud	70	175	12250	
Subtotal					15.750,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					**22.710,00**
IVA (21%)					4769,1
TOTAL:					**27.479,10**

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 70 personas, el número futuro de población del sector, de los cuales se puede hacer la hipótesis de el Ayuntamiento obtendrá unos ingresos nuevos de 10.500 euros /año.

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

Dado que en el sector habrá 64 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo residencial recaudado será aproximadamente de 32.000 euros.

Además, dado que en el sector habrá una superficie comercial de 1.225 m2 construido se puede estimar un IBI recaudado de 3.675 euros.

CVE-2021-1887

Teniendo en cuenta estos dos datos el total recaudado en el sector es de 46.175 € al año.

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**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
Total implantación	**903.564,85**	**903.564,85**	0	0	

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	**Coste**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
Red viaria	6654				
Abastecimiento	555,59				
Saneamiento	1095,93				
Alumbrado	4200,00				
Espacios libres	1.250,50				
Total	**13.758,52**			municipal	**13.758,52**
Total contrata	**16.647,81**			municipal	**16.647,81**

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	**Coste**	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	6960,00				
ALUMBRADO	15.750,00				
Total	**22.710,00**			municipal	**22.710,00**
Total contrata	**27.479,10**			municipal	**27.479,10**

CVE-2021-1887

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	**Promotor**	**Otros**	**Administración/Importe**	
	16.647,81			municipal	16.647,81
	27.479,10			municipal	27.479,10
Total	**44.126,91**			**municipal**	**44.126,91**

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: 44.126,91 euros /año

- Ingresos de la Administración en el sector: 46.175 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.

CVE-2021-1887

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 Nº 1: RESIDENCIAL

Artículo 1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en el plano de Calificación del Suelo.

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del artículo 171 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 2. Uso característico.

1. El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

2. En el ámbito de la ordenanza no se permiten nuevas estabulaciones de ganado.

Artículo 3. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

   a) Residencial:

   - edificación agrupada
   - Residencia comunitaria.

   b) Productivo:

   - Industrial en categoría I o taller artesanal y situaciones A y B en todo su ámbito.
   - Comercial, categorías I y II y situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
   - Oficinas.
   - Hospedaje en situación de planta baja y/o en régimen de edificio exclusivo.

   c) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados.

CVE-2021-1887

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 4. Clasificación en grados.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distingue un (1) grado, que se corresponde con el grado 2 del Plan General.

Artículo 5. Condiciones de la parcela.

1. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo frente a vía pública sea inferior a seis (6) metros.

2. De la anterior regla, se exceptúa el caso de crearse una servidumbre de paso rodado (seis metros de anchura mínima) para dar acceso a una única parcela, en el que no será necesario cumplir con el precepto referente a la longitud mínima del lindero frontal, siendo suficiente garantizar un mínimo de seis (6) metros.

3. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

   a) Longitud mínima de lindero frontal: Doce (12) metros.

   b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario): Quinientos (500) metros cuadrados, salvo para el uso productivo industrial que será de mil (1.000) metros cuadrados y para el caso de tratarse de viviendas de promoción pública que será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

   c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

4. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:

   - Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía

   - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

5. Las edificaciones con uso hospedaje se realizarán sobre una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

CVE-2021-1887

Artículo 6. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.

2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero de la parcela será como mínimo de cinco (5) metros

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en hilera hasta un máximo de tres (3) viviendas.

   b) Cuando la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

   c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea a la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

4. Igualmente 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.

Artículo 7. Separación entre edificios en una misma parcela

1. La distancia entre edificaciones situadas en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a nueve (9) metros.

2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 8. Ocupación de la parcela.

1. El coeficiente de ocupación neta asignado es del Treinta por ciento (30%).

2. En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

3. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante.

CVE-2021-1887

4. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la parcela bruta.

Artículo 9. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela es de cero con treinta y cinco (0,35) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante y el 50% de los situados bajo rasante, con independencia de su destino, salvo que se trate de un edificio destinado en régimen exclusivo al hospedaje, en cuyo caso el espacio bajo rasante no se incluirá en el cómputo de la superficie edificable si se destina a garaje, almacenes y/o lavandería.

3. En el caso de tratarse de una edificación con uso productivo el coeficiente de edificabilidad máximo se fija en un (1) metro cúbico por cada metro cuadrado.

4. En el caso de tratarse de edificaciones destinadas a viviendas de promoción pública la edificabilidad será aumentada en cero con veinte (0,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 10. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece, para los dos (B+1) plantas y una altura máxima de la edificación a la línea de cumbrera de siete con cincuenta (7,50) metros.

2. La altura máxima de la edificación al alero será de seis (6) metros.

3. Para los usos productivos compatibles se fija una altura máxima de seis (6) metros al alero y nueve (9) metros a la cumbrera.

4. Las edificaciones con uso hospedaje se realizarán con (2) plantas como máximo y una altura máxima a la cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de siete con cincuenta (7,50) metros.

Artículo 11. Dimensión máxima de las edificaciones.

1. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones residenciales, medida en cualquier dirección, no podrá superar veintiuno con cincuenta (21,50) metros en el caso de edificación adosada y veintiséis (26,00) metros en el caso de edificación aislada.

2. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

CVE-2021-1887

3. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos productivos, medida en cualquier dirección, no podrá superar los cincuenta (50) metros.

Artículo 12. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados del espacio libre de parcela. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

CVE-2021-1887

ORDENANZA Nº 2: ACTIVIDADES COMERCIALES

Artículo 14. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE USO

Artículo 15. Uso característico.

El uso característico es el comercial, categorías I y II.

Artículo 16. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Productivo: - Oficinas.
- Hospedaje, en edificio exclusivo

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Educativo, Deportivo y Servicios Urbanos

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 17. Condiciones de las parcelas.

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con superficie inferior a seiscientos (600) metros cuadrados

2. Las parcelas deberán tener un lindero frontal mínimo de 20 metros.

Artículo 18. Posición de la edificación en la parcela.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será como mínimo de cinco (5) metros, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales si existe acuerdo con el propietario colindante, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad.

CVE-2021-1887

Artículo 19. Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela, calculado sobre la superficie neta de la misma.

Artículo 20. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en cero con noventa y ocho (0,98) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 21. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas.

2. La altura máxima total en metros se establece en ocho (8) metros a la cornisa y diez (10) metros a la cumbre.

SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 22. Cerramientos de parcela y plantaciones en los espacios libres de parcela.

1. El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

   a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

   b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos (200) centímetros de altura total.

2. La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

CVE-2021-1887

ORDENANZA Nº 3: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 23. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

Artículo 24. Uso característico

No se establece uso característico

Artículo 25. Usos compatibles

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos.

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 26. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre con la condición de que si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanzas Residencial, 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) metros.

Artículo 27. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad se establece en cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,50 m^2/m^2).

Artículo 28. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en dos (B+1) plantas y siete con cincuenta (7,50) metros a cornisa, medidos en la forma especificada en el Plan General.

CVE-2021-1887

ORDENANZA Nº 4: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 29. Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

Artículo 30. Uso característico

El uso característico es el de parques y jardines públicos.

Artículo 31. Usos compatibles

Es compatible el uso socio-cultural y deportivo.

Artículo 32. Posición de la edificación

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

Artículo 33. Coeficiente de edificabilidad

Las edificaciones tendrán una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) y el coeficiente de edificabilidad neta por parcela es de cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,05 m²/m²).

Artículo 34. 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 (4) metros.

Artículo 35. Condiciones de urbanización

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.

CVE-2021-1887

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.

El mobiliario urbano y el alumbrado se adecuarán a la utilización de estos espacios.

Artículo 36. Otras condiciones de la edificación y de los usos

Subsidiariamente serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 5 del Título IX de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

CVE-2021-1887

VIII. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA

VIII.1. PLANTACION DE ARBOLADO

Las medidas basadas en la plantación de arbolado dentro de las parcelas se apoyan en los resultados obtenidos sobre la cuenca y exposición del SUNC- Somo 1, que ofrecían como resultado que sólo desde ciertos puntos del viario CA-141 las nuevas viviendas previstas serían visibles.

Atendiendo a la ordenación recogida en el Plan Parcial se plantea una pantalla visual que pretende, más que ocultar la actuación detrás de una hilera arbórea que ofrecería un aspecto tendente a la artificialidad, integrar elementos naturales dentro de una perspectiva urbana y que, desde el punto de vista del paisaje, armonice visualmente la perspectiva del fondo escénico desde la carretera hacia el espacio edificado.

En cuanto a las especies a utilizar, el informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU especifica una serie de especies ornamentales recomendadas para su plantación en las zonas verdes urbanas que serán de aplicación para el caso del SUNC- Somo 1:

- Especies arbóreas ornamentales recomendadas: Arce, Roble, Albizzia julibrissin, Carpe, Cercis siliquastrum, Encina, Ginko biloba, Chaecyparis nootkatensis péndula, lagestroemia indica, Manzanos y Cerezos de flor, Sophora japónica, Morera, Serbal, Tejo, Thuja occidentalis piramidal, Ligustrum Japónica bola, etc.

- Géneros arbustivos recomendados para setos y arrietes de pequeña altura: Abelia, Cotoneaster, Hebe, Pittosporum, Leptospernum, Lavanda, Lonicera, teucrim, Retama, Santolina, Euvonimus, Lantana, Escalonia, Hortensia, Romero y Jara.

- Géneros recomendados para setos y cierres de porte alto: Cupressocyparis, Leylandii, Ligustrum, Laurus nobilis, Thuyas, etc.

Para su ubicación en las parcelas se han tenido en cuenta las líneas visuales desde la carretera CA-141 y desde los nuevos espacios libres de uso público, colocándose en aquellos puntos en donde se producirá una exposición directa de la edificación.

En síntesis, las actuaciones planteadas para mitigar la incidencia visual del desarrollo urbanístico del SUNC-Somo 1 son:

- En la zona norte que mira hacia el este, carretera CA-141, zona expuesta a visuales, se plantea la disposición de unos 15 árboles siguiendo el límite de la parcela; y hacia el oeste, también zona expuesta de unos 6-8 árboles dispuestos en el límite de las parcelas. Hacia el este, zona menos visible del SUNC, se plantean individuos aislados en el límite de la parcela y a modo de división entre el equipamiento y las viviendas. Por último, hacia el suroeste se plantea una pantalla contigua de elementos vegetales que separen el espacio libre de uso público de las viviendas, al tratarse de una de las zonas más expuestas del SUNC. También se plantea la disposición en los límites de los espacios reservados como aparcamientos públicos más densos en los laterales del vial, de arbolado de

CVE-2021-1887

dimensiones menores. La altura buscada de los mismos rondará entre los 4 y los 6 metros, algo inferior a la altura de la edificación para no ocultarla completamente y evitar un aspecto fraccionado de las fachadas.

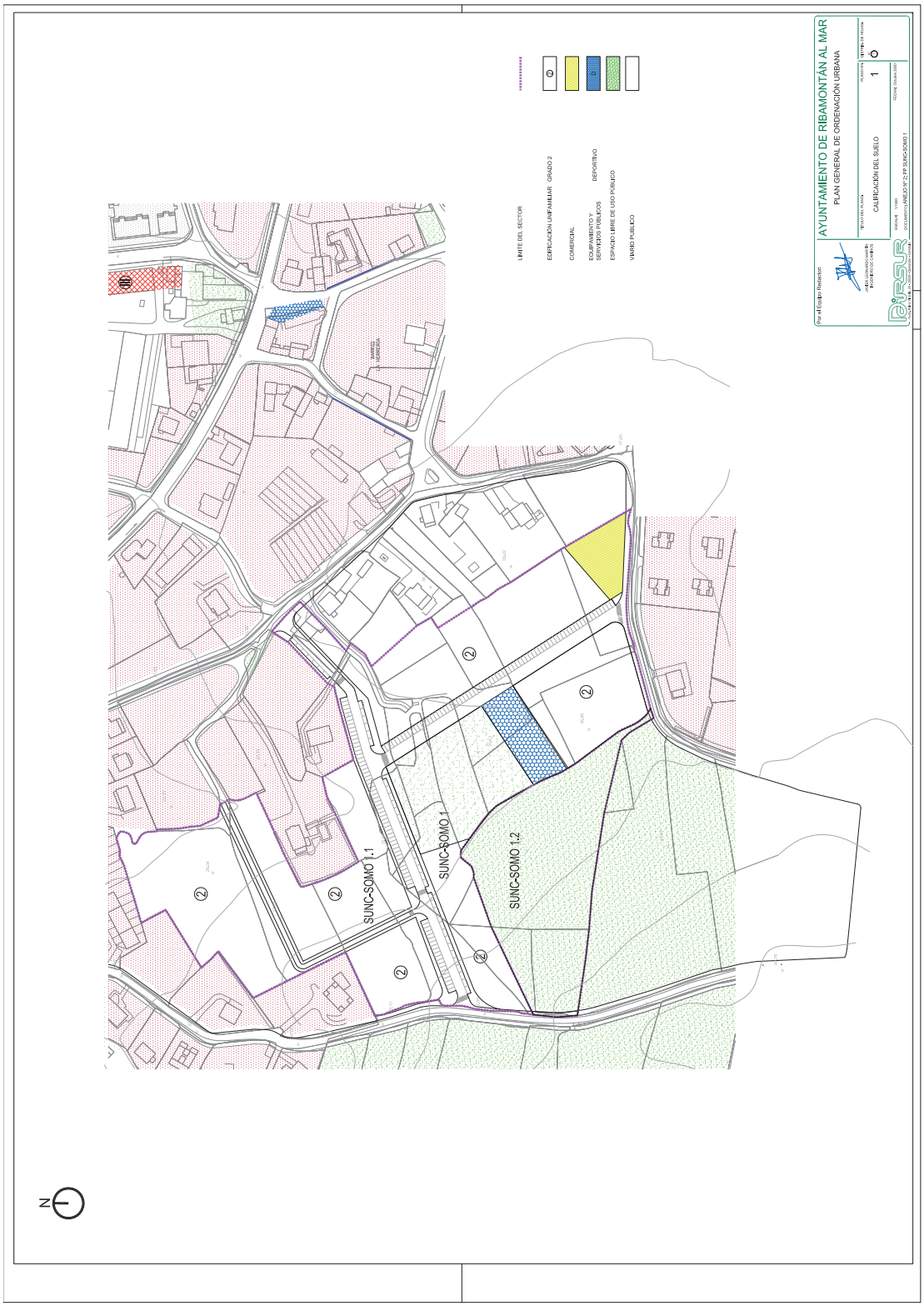
- En el espacio libre de uso público, dada la incertidumbre de su uso no se plantea ninguna pantalla vegetal, pero se aconseja la implantación de grupos de individuos de manera diseminada, de modo que quede integrado el espacio público con la zona de prados y el acantilado dispuestos al oeste del sector. Podría así mismo plantearse unos caminos peatonales que dieran continuidad al espacio.

La distribución de los árboles queda plasmada en el plano relativo a las medidas correctoras.

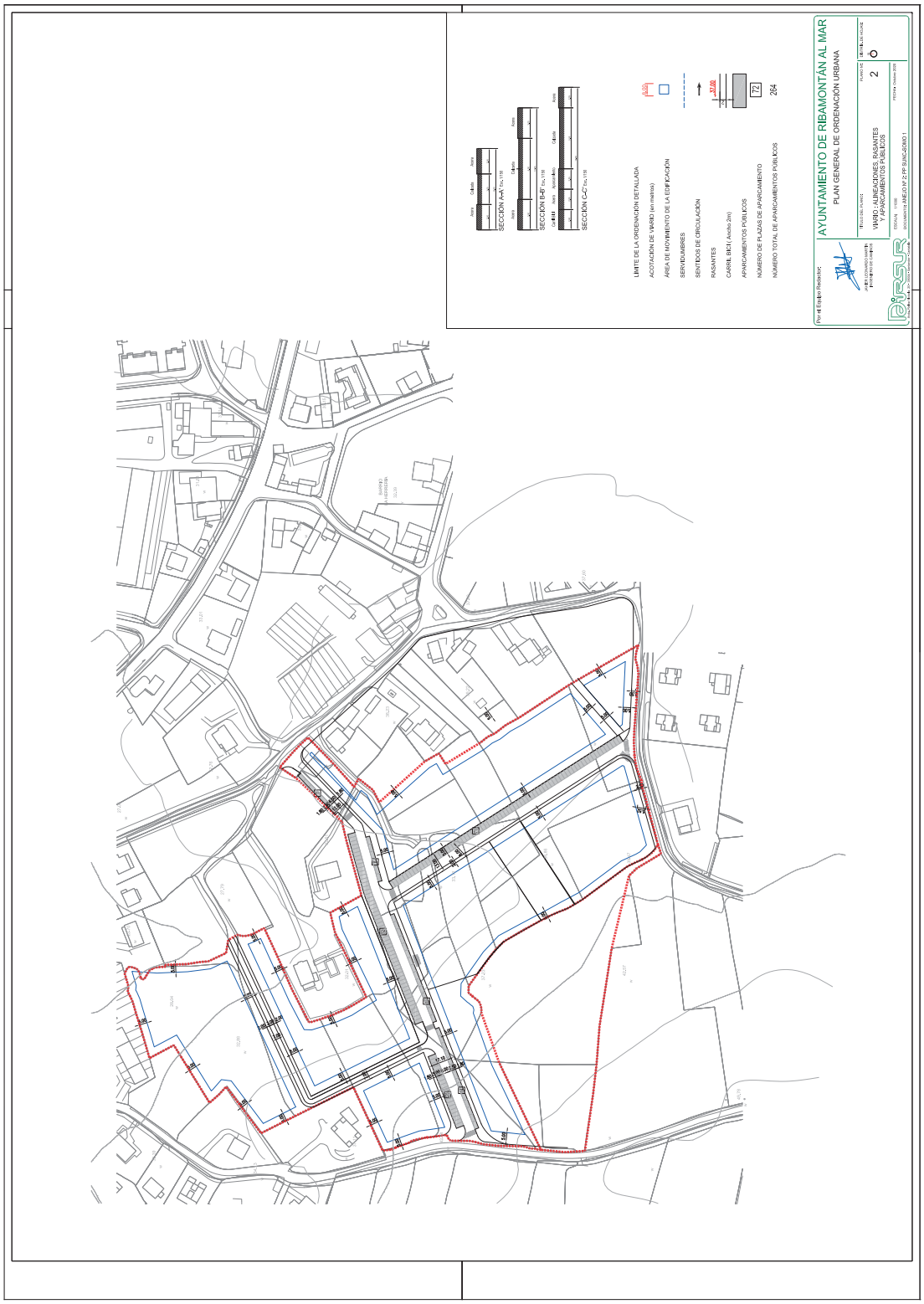
CVE-2021-1887

PLANOS

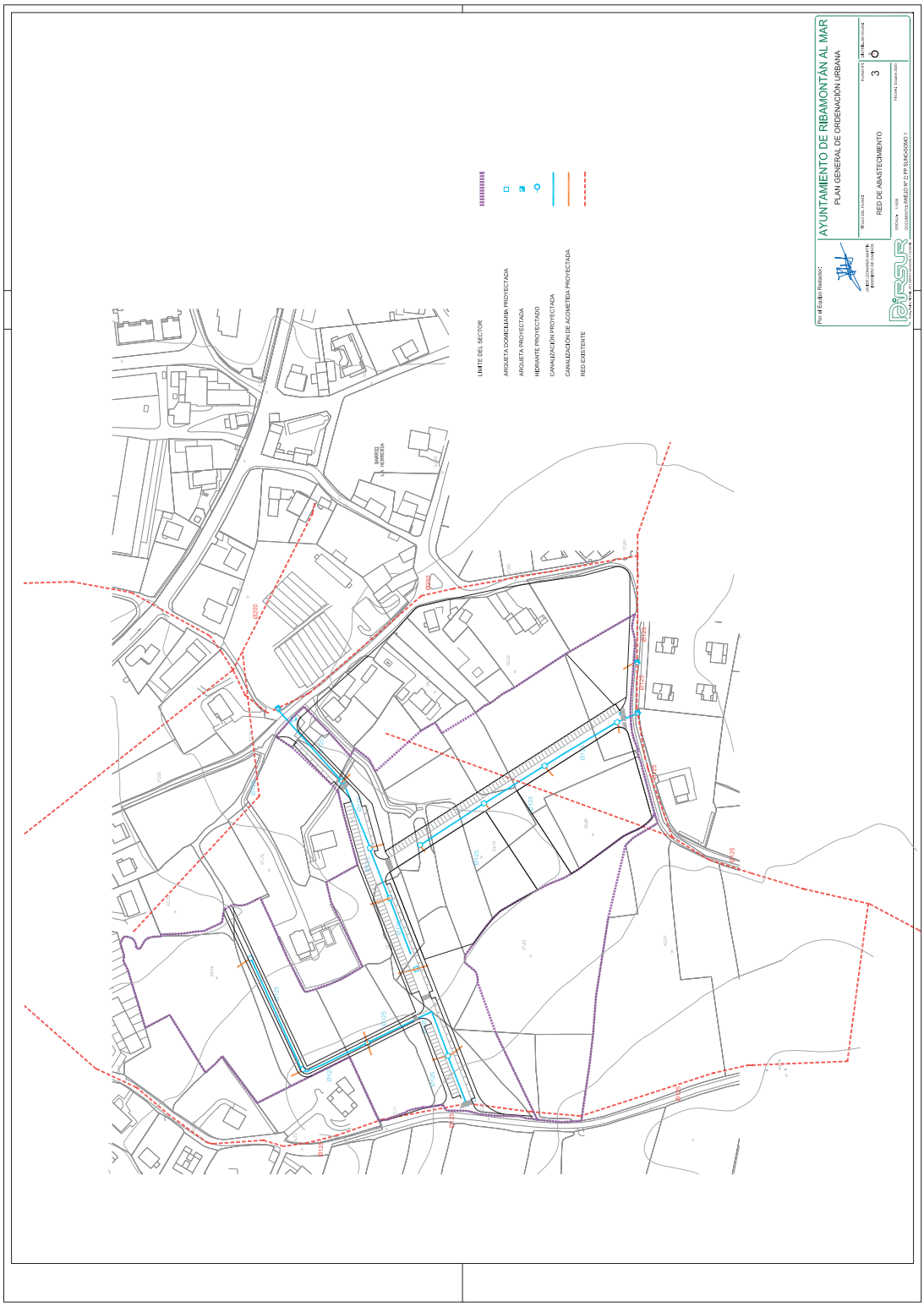
CVE-2021-1887



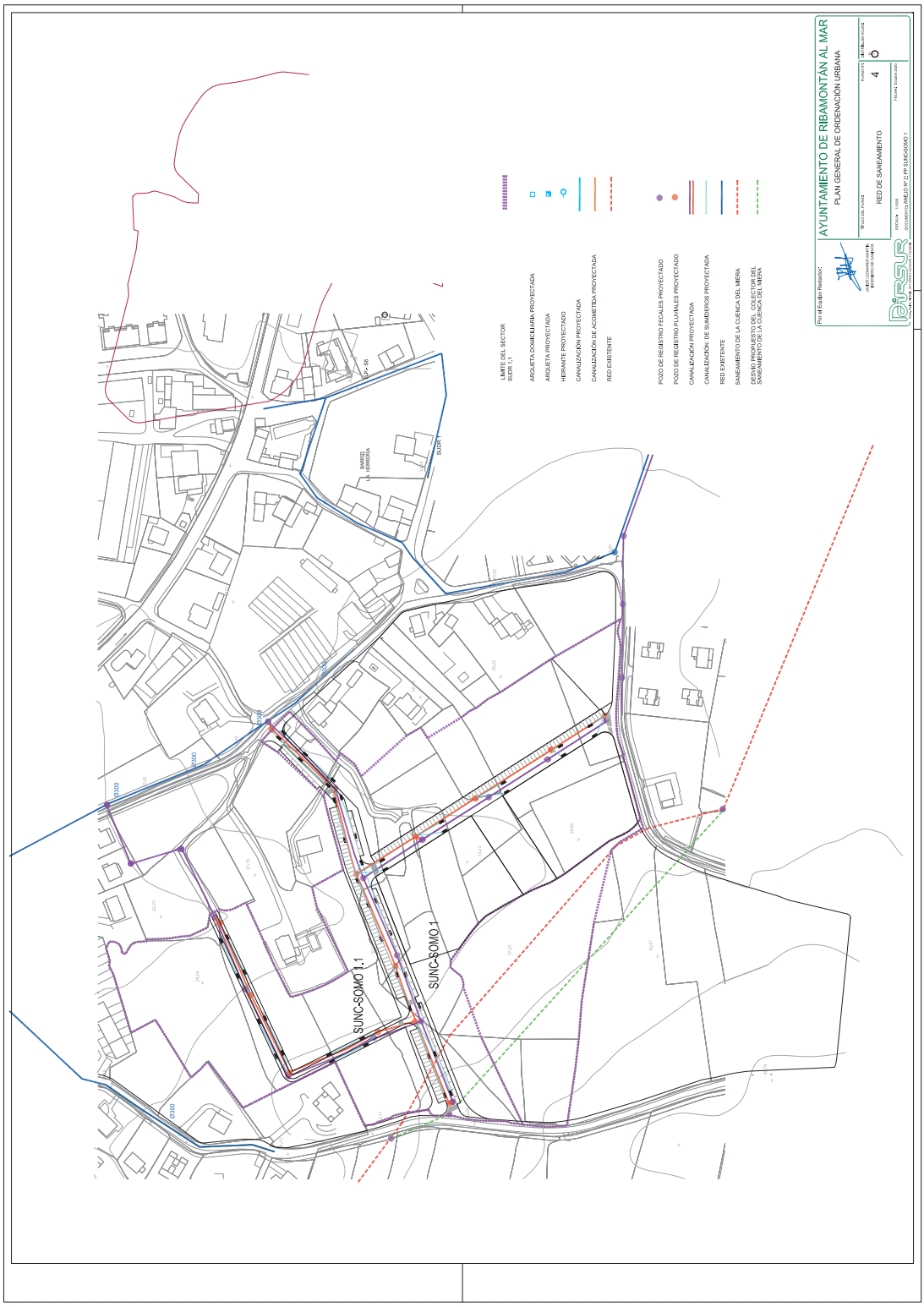
CVE-2021-1887



CVE-2021-1887

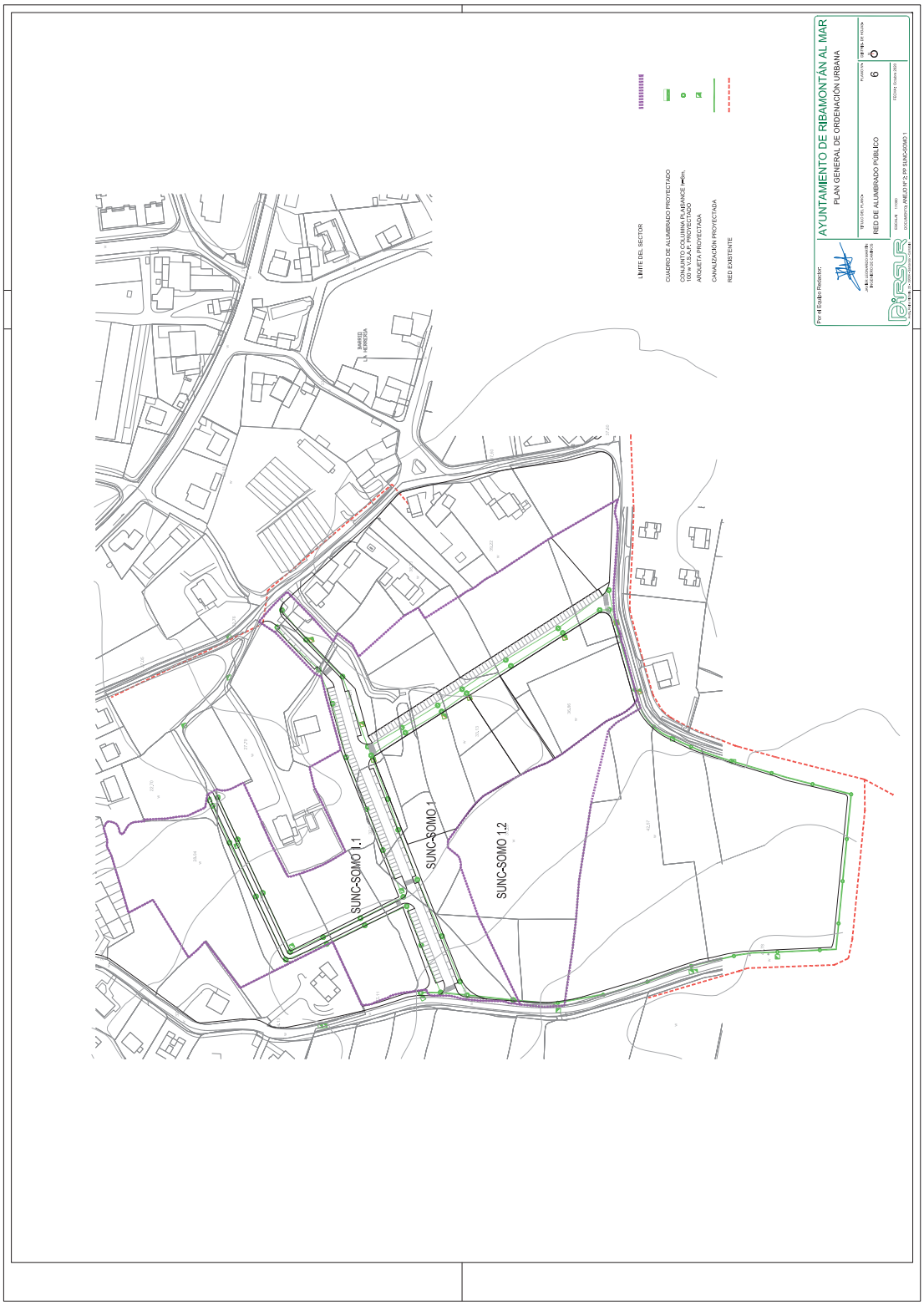


CVE-2021-1887



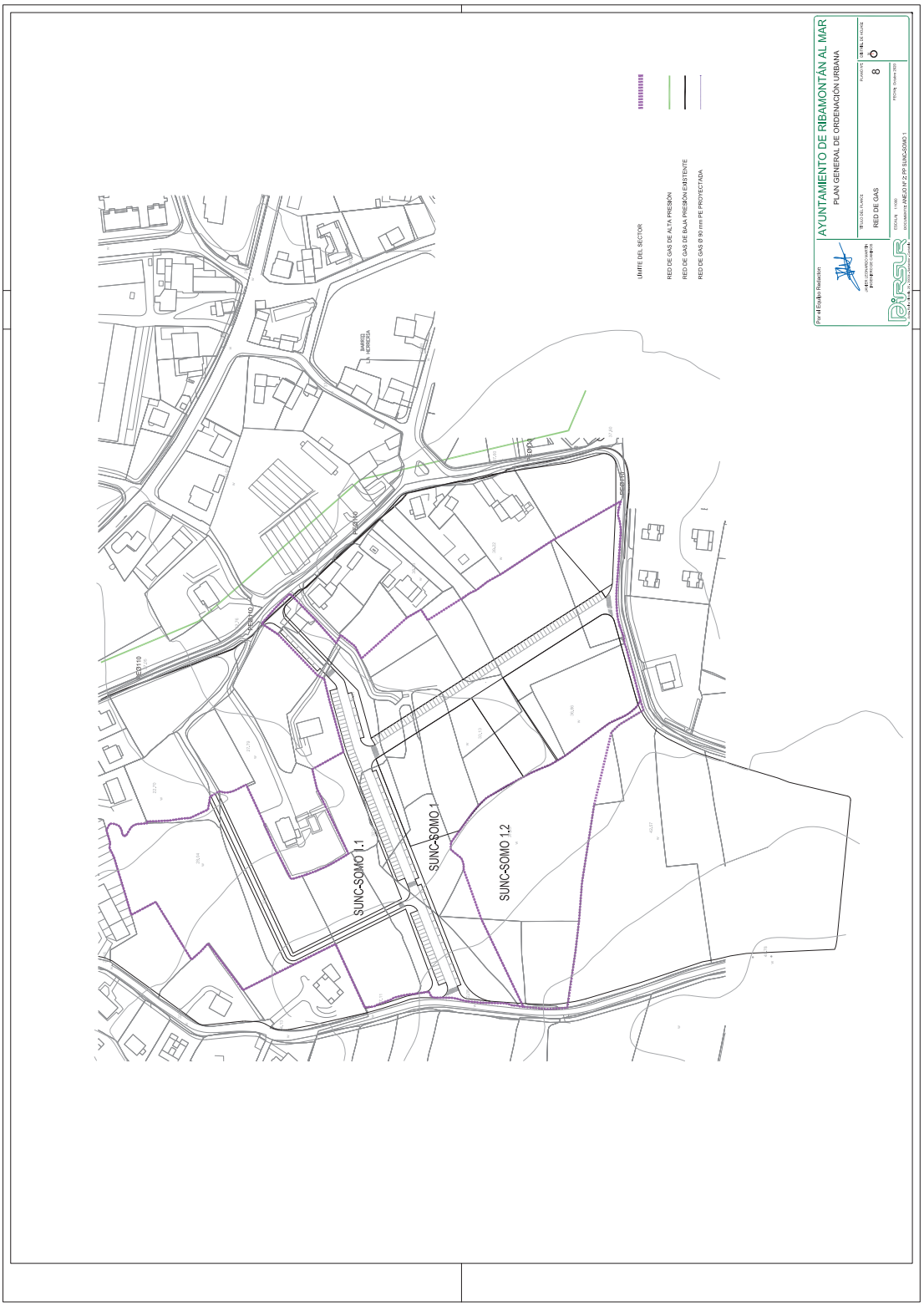
CVE-2021-1887

CVE-2021-1887



CVE-2021-1887

CVE-2021-1887



CVE-2021-1887